

**Załącznik Nr 1 do uchwały nr XLVII/673/2014  
Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r.  
- ujednolicona forma Załącznika Nr 1  
do uchwały nr LVII/666/2010 Rady Miejskiej  
w Koszalinie z dnia 7 września 2010 r.**



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA KOSZALINA  
*ze zmianami***

**TOM II – KIERUNKI ROZWOJU**

**KOSZALIN *sierpień 2014***



## Spis treści

### TOM I UWARUNKOWANIA ROZWOJU

<b>1. INFORMACJE OGÓLNE.....</b>	<b>5</b>
1.1. Wstęp.....	5
1.2. Podstawa prawna opracowania.....	5
1.3. Cel i zadania studium.....	6
1.4. Przedmiot i zakres opracowania.....	6
<b>2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU.....</b>	<b>11</b>
2.1. Uwarunkowania zewnętrzne.....	11
2.1.1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego.....	11
2.1.2. Realizacja <i>zaktualizowanej</i> Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego .....	20
2.2. Uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne.....	21
2.2.1. Ogólna charakterystyka obszaru opracowania.....	21
2.2.2. Struktura funkcjonalno – przestrzenna.....	22
2.2.3. Powierzchnia i struktura użytkowania gruntów.....	24
2.2.4. Stan prawny gruntów.....	26
2.2.5. Stan prawny w zakresie planowania przestrzennego.....	27
2.2.6. Główne problemy i zagrożenia ładu przestrzennego.....	34
2.3. Uwarunkowania środowiska przyrodniczego.....	35
2.3.1. Położenie .....	35
2.3.2. Charakterystyka warunków gruntowo-wodnych.....	36
2.3.3. Warunki hydrogeologiczne.....	37
2.3.4. Surowce mineralne.....	38
2.3.5. Wody powierzchniowe.....	39
2.3.6. Charakterystyka hydrologiczna.....	42
2.3.7. Klimat.....	43
2.3.8. Gleby.....	43
2.3.9. Szata roślinna.....	45
2.3.10. Fauna.....	51
2.3.11. Prawne formy ochrony przyrody.....	53
2.3.12. Ponadregionalne struktury ochrony przyrody.....	72
2.3.13. Zagospodarowanie turystyczne.....	76
2.3.14. Problemy antropizacji środowiska.....	77
2.3.15. Wytyczne do kształtowania i ochrony środowiska.....	87
2.4. Uwarunkowania środowiska kulturowego.....	90
2.4.1. Uwarunkowania historyczne.....	90
2.4.2. Krajobraz kulturowy.....	92
2.4.3. Historyczna sieć komunikacyjna.....	95
2.4.4. Uwarunkowania formalno-prawne.....	97
2.4.5. Ochrona środowiska kulturowego w planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego.....	98
2.4.6. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków.....	99
2.4.7. Obszary i obiekty w ewidencji zabytków.....	101
2.4.8. Wartości niematerialne.....	103
2.4.9. Dobra kultury współczesnej.....	103
2.4.10. Ochrona zabytków archeologicznych.....	104
2.4.11. Strefy ochrony konserwatorskiej.....	118
2.4.12. <b>Parki kulturowe</b> .....	<b>121</b>
2.4.13. Zagrożenia dla środowiska kulturowego.....	121
2.5. Uwarunkowania społeczne.....	122
2.5.1. Sytuacja demograficzna.....	122
2.5.2. Wybrane aspekty życia mieszkańców.....	128
2.5.3. Zasoby mieszkaniowe.....	128



2.5.4. Kultura, turystyka, sport.....	128
2.5.5. Pomoc społeczna.....	131
2.5.6. Ochrona zdrowia.....	132
2.5.7. Edukacja, oświata i szkolnictwo wyższe.....	133
2.5.8. Administracja i instytucje publiczne.....	134
2.5.9. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia .....	135
2.6. Uwarunkowania systemów komunikacji.....	136
2.6.1. Stan podsystemów komunikacji – ogólna charakterystyka.....	136
2.6.2. Komunikacja zbiorowa.....	148
2.6.3. Komunikacja indywidualna.....	149
2.7. Uwarunkowania systemów infrastruktury technicznej.....	157
2.7.1. Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków.....	157
2.7.2. Zaopatrzenie w gaz.....	163
2.7.3. Zaopatrzenie w ciepło.....	164
2.7.4. Elektroenergetyka.....	166
2.7.5. <b>Gospodarka odpadami</b> .....	169
2.7.6. <b>Regulacja stosunków wodnych</b> .....	169
2.7.7. <b>Odnawialne źródła energii</b> .....	171
2.7.8. Wnioski.....	171
2.8. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta.....	173

## CZĘŚĆ GRAFICZNA

Załącznik nr 2 – rysunek „Uwarunkowania rozwoju” w skali 1 : 10 000, arkusze 1 i 2

## TOM II KIERUNKI ROZWOJU

### DZIAŁ I - USTALENIA OGÓLNE

<b>3. KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....</b>	<b>5</b>
3.1. Wprowadzenie.....	5
3.2. Słowniczek pojęć i definicji.....	5
3.3. Główne założenia rozwoju miasta.....	7
3.4. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej terenów.....	7
3.4.1. Ogólna charakterystyka struktury funkcjonalno – przestrzennej.....	7
3.4.2. Szczegółowe zasady kształtowania struktury funkcjonalno – przestrzennej.....	11
3.5. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.....	17
3.6. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrona przyrody.....	17
3.6.1. Obszary chronione.....	17
3.6.2. Obszary do objęcia ochroną.....	19
3.6.3. Inne cenne obszary i obiekty przyrodnicze.....	20
3.6.4. Kierunki kształtowania i ochrony środowiska.....	20
3.7. Obszary oraz zasady ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	22
3.7.1. Kierunki <i>i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</i> .....	22
3.7.2. Ochrona obszarowa.....	22
3.7.3. Ochrona obiektów.....	25
3.7.4. Ochrona zabytków niematerialnych.....	26
3.7.5. Ochrona dóbr kultury współczesnej.....	26
3.8. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.....	27
3.8.1. System transportu drogowego – kierunki rozwoju.....	27
3.8.2. System transportu kolejowego – kierunki rozwoju.....	29
3.8.3. System transportu lotniczego – kierunki rozwoju.....	29



3.9. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.....	29
3.9.1. Zaopatrzenie w wodę.....	29
3.9.2. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków.....	30
3.9.3. Zaopatrzenie w gaz.....	32
3.9.4. Zaopatrzenie w ciepło.....	33
3.9.5. Elektroenergetyka i telekomunikacja.....	33
3.9.6. Gospodarka odpadami.....	35
3.9.7. Regulacja stosunków wodnych (obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi).....	36
3.9.8. <b>Odnawialne źródła energii</b> .....	37
3.10. Przestrzenie publiczne.....	38
3.11. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	38
3.12. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.....	39
3.13. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego...39	
3.13.1. Obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	39
3.13.2. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	40
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji oraz rewitalizacji.....	41
3.14.1. Obszary wymagające przekształceń.....	42
3.14.2. Obszary wymagające rehabilitacji.....	42
3.14.3. Obszary wymagające rekultywacji.....	42
3.14.4. Obszary wymagające rewitalizacji.....	42
3.15. Tereny zamknięte.....	43
3.16. Uzasadnienie oraz synteza rozwiązań przyjętych w studium <b>oraz w zmianie studium</b> .....	43

## DZIAŁ II - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

1. JEDNOSTKA STRUKTURALNA POŁUDNIE (S).....	47
2. JEDNOSTKA STRUKTURALNA ZACHÓD (W).....	63
3. JEDNOSTKA STRUKTURALNA PÓŁNOC (N).....	76
4. JEDNOSTKA STRUKTURALNA WSCHÓD (E).....	108
5. JEDNOSTKA STRUKTURALNA CENTRUM (C).....	130
6. UKŁAD KOMUNIKACYJNY (K).....	139

### CZĘŚĆ GRAFICZNA

1. Załącznik nr 3 – rysunek „Kierunki rozwoju” w skali 1 : 10 000, arkusze 1 i 2
2. Załącznik nr 4 – rysunek „Inżynieria - kierunki rozwoju sieci sanitarnych” w skali 1 : 10 000, arkusze 1 i 2
3. Załącznik nr 5 – rysunek „Inżynieria - kierunki rozwoju sieci energetycznych” w skali 1 : 10 000, arkusze 1 i 2

**UWAGA. Zmiany w tekście dokonane zostały czcionką Arial – pogrubioną kursywą. Tereny podlegające zmianom zostały oznaczone na rysunku „Kierunki rozwoju” w następujący sposób:**

- linie rozgraniczające oraz symbole jednostek planistycznych – kolorem czerwonym
- wypełnienie jednostki planistycznej – kolorem o nasyconej barwie, zgodnie z legendą. Szary kolor w obrębie jednostek wynika z przenikania koloru terenu i zainwestowania stanowiącego warstwę podkładu geodezyjnego.



## KIERUNKI ROZWOJU

### DZIAŁ I - USTALENIA OGÓLNE

#### 3. KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

##### 3.1. Wprowadzenie

Tom *Kierunki rozwoju* studium składa się z dwóch działów:

- dział I, zawierający część ogólną – kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego dotyczące całego miasta,
- dział II, zawierający część szczegółową – kierunki i zasady zagospodarowania w odniesieniu do poszczególnych jednostek planistycznych wyznaczonych w obrębie jednostek strukturalnych.

Cały obszar miasta został podzielony na 6 stref - jednostek strukturalnych, oznaczonych literami alfabetu (S - Południe, W - Zachód, N - Północ, E - Wschód, C - Centrum, K – układ komunikacyjny), a w ich obrębie na tereny jednostek planistycznych wyznaczone w oparciu o kryterium funkcji dominującej.

Podział ten ma na celu ułatwienie odczytu zapisów dla poszczególnych terenów.

Wszystkie tereny **jednostek planistycznych** w mieście zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi i opisane identyfikującymi je symbolami. Oznaczenie jednostki planistycznej składa się z 3 znaków:

- litera oznaczająca przynależność terenu do jednostki strukturalnej **S, W, N, E, C** lub systemu transportowego **K**,
- liczba jedno- lub dwucyfrowa oznaczająca numer kolejny jednostki w obrębie danej jednostki strukturalnej – z indeksem literowym (**a, b, c** itd) w przypadku większej liczby terenów w danej jednostce strukturalnej,
- symbol jedno- lub dwuliterowy oznaczający dominujący typ zagospodarowania przestrzennego na terenie danej jednostki (**MW, P, U, IT**), a dla systemu transportowego oznaczenie **KD** – komunikacji drogowej oraz symbol jedno- lub dwuliterowy oznaczający klasę drogi/ulicy (**S, G, Z**). W przypadku występowania na danym terenie dwóch funkcji równorzędnych użyto dwóch symboli przedzielonych kreską ukośną (**MW/MN, P/U**).

Odrębną grupą są tereny głównych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone symbolami **TC, TE, TO, TW** stanowiące wewnętrzne wydzielenia w obrębie jednostek planistycznych.

##### 3.2. Słowniczek pojęć i definicji

1) **jednostka strukturalna** – umowna jednostka podziału obszaru miasta (**S** - Południe, **W** - Zachód, **N** - Północ, **E** - Wschód, **C** - Centrum). Podziały między jednostkami przebiegają zasadniczo wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych (kolejowych lub drogowych). Granice jednostek strukturalnych nie pokrywają się z granicami administracyjnymi osiedli, natomiast pokrywają się z granicami jednostek obszarowych w dotychczasowym studium. Odrębną jednostką strukturalną stanowi jednostka **K** zawierająca podstawowe elementy układu komunikacyjnego;



- 2) **jednostka planistyczna** – wydzielenie wewnątrz jednostki strukturalnej obejmujące obszar jednorodny pod względem funkcji dominującej;
- 3) **funkcja dominująca** – funkcja, której udział w powierzchni terenu jednostki planistycznej nie może być niższy niż 60%; w przypadku, kiedy dla danej jednostki planistycznej dopuszcza się więcej niż jeden rodzaj funkcji dominującej, powyższy wskaźnik dotyczy ich łącznego udziału;
- 4) **funkcja uzupełniająca** – funkcja, której udział w powierzchni terenu jednostki planistycznej nie może przekraczać 40%, z wyjątkami dopuszczonymi w ustaleniach szczegółowych; w przypadku, kiedy dla danej jednostki planistycznej dopuszcza się więcej niż jeden rodzaj funkcji uzupełniającej, powyższy wskaźnik dotyczy ich łącznego udziału;
- 5) **usługi** – działalność związana z pracą nieprodukcyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;
- 6) **usługi ogólnomiejskie** – usługi o znaczeniu ogólnomiejskim, współistniejące z mieszkalnictwem, z zakresu: administracji i zarządzania, nauki, oświaty, zdrowia, handlu, gastronomii, kultury, kultu religijnego, sportu, rekreacji, turystyki, zamieszkania zbiorowego, obsługi komunikacyjnej, infrastruktury i inne, o lokalizacji wolnostojącej lub tworzące ośrodki usługowe;
- 7) **usługi centrotwórcze** – usługi ogólnomiejskie wysoce wyspecjalizowane, współistniejące z mieszkalnictwem, o znaczeniu regionalnym lub krajowym, z zakresu: kultury, administracji i zarządzania, nauki, szkolnictwa wyższego, zdrowia, sportu, handlu i inne, ze względu na swą rangę skupiające się w przewodzie w centrum miasta;
- 8) **usługi ponadpodstawowe** (ponadlokalne) – usługi handlu, rzemiosła, gastronomii, kultury, administracji, łączności, zdrowia i inne związane z okresową obsługą mieszkańców, usługi oświaty i kultu religijnego (szkoły ponadgimnazjalne, kościoły);
- 9) **usługi typu podstawowego** – usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej, jako funkcji dominującej, związane z codzienną obsługą mieszkańców i służące zaspokojeniu bieżących potrzeb bytowych, jak: przedszkola, żłobki, szkoły podstawowe, gimnazja, przychodnie rejonowe, punkty handlowe artykułów użytku codziennego, punkty gastronomiczne, biura, rzemiosło nieuciążliwe (jak fryzjer, krawiec), osiedlowe urządzenia kultury, sportu i rekreacji, urząd pocztowo – telekomunikacyjny, administracja osiedla i inne;
- 10) **usługi nieuciążliwe** – usługi, które powodując uciążliwości, jak emisje, hałas, itp., ograniczają je do terenu własnej działki i nie naruszają interesu osób trzecich oraz norm ochrony środowiska;
- 11) **galeria handlowa** – wielkopowierzchniowy, wielofunkcyjny obiekt o centrotwórczym charakterze oraz wysokim standardzie architektonicznym w zakresie formy i materiałów wykończeniowych, planowany w formie jednostek usługowych utworzonych ze zblokowanych ze sobą sklepów oraz innych usług towarzyszących, z zastosowaniem ogólnodostępnych powiązań komunikacyjnych pomiędzy tymi jednostkami w postaci pasaży i placów, z miejscami parkingowymi lokalizowanymi w obrębie inwestycji;
- 12) **zabudowa jednorodzinna intensywna** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o wskaźniku intensywności zabudowy od 0,25 do 1,2;
- 13) **zabudowa jednorodzinna ekstensywna** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o wskaźniku intensywności od 0,1 do 0,25;
- 14) **wskaźnik intensywności zabudowy** – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zastrzeżeniem, że chodzi o powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków na działce budowlanej;



**15) dominanta przestrzenna** – obiekt lub zespół obiektów o indywidualnych cechach, wyróżniający się w krajobrazie formą lub gabarytami (np. wysokością); **ustalone w studium dla jednostek planistycznych wskaźniki intensywności oraz maksymalnej wysokości nie dotyczą dominant;**

**16) obsługa komunikacji** – tereny, urządzenia i obiekty służące systemowi komunikacji drogowej, kolejowej, wodnej (np. stacje obsługi pojazdów samochodowych, warsztaty napraw samochodowych, stacje diagnostyczne, stacje paliw, w tym stacje paliw dla łodzi motorowych, punkty sprzedaży samochodów<sup>1</sup>).

### 3.3. Główne założenia rozwoju miasta

Główne założenia rozwoju miasta to:

- wzrost jakości życia mieszkańców,
- gospodarka przestrzenna prowadzona z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego,
- **ochrona środowiska i jego zasobów**, kształtowanie struktury miejskiej zharmonizowanej ze środowiskiem przyrodniczym i kulturowym,
- rozwój związków z morzem poprzez oś rozwojową w kierunku jeziora Jamno,
- utrzymanie i podniesienie rangi miasta jako krajowego centrum turystyki poprzez rozwój infrastruktury turystycznej,
- poprawa standardu i dostępności usług (kultura, oświata i nauka, służba zdrowia, sport i rekreacja),
- poprawa jakości i atrakcyjności przestrzeni publicznych (Rynek Staromiejski, forum miejskie),
- poprawa wyrazu przestrzennego śródmieścia (działania rewitalizacyjne i rewaloryzacyjne w odniesieniu do zabytkowych obszarów mieszkaniowych, przemysłowych i obsługi komunikacji (dworce), wyprowadzenie ruchu tranzytowego poza obszar śródmieścia),
- rezerwacja terenów pod obejścia komunikacyjne,
- zapewnienie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielo- i jednorodziną, tworzenie oferty pod różne formy budownictwa mieszkaniowego,
- stworzenie warunków rozwoju dla obiektów nauki i szkolnictwa wyższego,
- rozwój strefy przemysłowej i produkcyjnej przy założeniu daleko idącej modernizacji i wysokim udziale zaawansowanych technologii jako nie zagrażających środowisku przyrodniczemu,
- kontynuacja systemu zieleni miejskiej na kierunkach północ-południe i wschód-zachód,
- rozbudowa funkcji rekreacyjno-sportowej.

### 3.4. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej terenów

#### 3.4.1. Ogólna charakterystyka planowanej struktury funkcjonalno – przestrzennej

Główny kierunek rozwoju przestrzennego miasta stanowić będzie oś północ – południe, wzdłuż której przebiegać będzie pasmo terenów o dominacji funkcji mieszkalnej, z kompleksami zabudowy usługowej oraz pasmo rekreacyjne, kształtowane wzdłuż doliny rzeki Dzierżęcinki z kontynuacją do jeziora Jamno.

Na obszarze Jamna podstawową dyspozycją funkcjonalną będzie funkcja rekreacyjna i turystyczna w powiązaniu z przeprawą przez jezioro Jamno w kierunku Bałtyku.

<sup>1</sup>wymienione w nawiasie elementy stanowią jedynie przykłady i nie wyczerpują zbioru terenów, obiektów i urządzeń o funkcji obsługi komunikacji.



Część zachodnia miasta stanowić będzie dzielnicę przemysłową, w oparciu o już istniejące zainwestowanie oraz tereny rozwojowe, z ukierunkowaniem na rozwój przemysłów wysokich technik (w tym elektronika, elektrotechnika).

Rozwój układu komunikacyjnego przebiegać będzie w oparciu o kontynuację dotychczasowego układu obwodnicowo – promienistego; dla sprawnej obsługi ruchu samochodowego planuje się powiązanie układu miejskiego z projektowanymi trasami szybkiego ruchu, przebiegającymi od strony zachodniej i północnej miasta.

Od wschodu i zachodu miasto otaczają kompleksy lasów, stanowiących zaplecze rekreacyjne dla mieszkańców.

Przyjęto utrzymanie formalnego podziału obszaru objętego zmianą studium na 6 jednostek strukturalnych – 5 jednostek obszarowych (S, W, N, E, C) oraz jednostkę zawierającą podstawowe elementy układu komunikacyjnego (K):

1) Jednostka **S – POŁUDNIE**, obejmująca południową część miasta; od zachodu graniczy z linią kolejową Koszalin – Szczecin, od północy z ulicą Zwycięstwa, od wschodu z ulicami: Krakusa i Wandy, Gnieźnieńską, od południa – wzdłuż granicy administracyjnej miasta. Obejmuje tereny osiedli: Lechitów i Raduszka. Jednostka o niejednorodnej strukturze funkcjonalnej i przestrzennej; w części północnej tereny zabudowy wielo- i jednorodzinnej, częściowo w trakcie realizacji (osiedle KTBS) oraz usługowo-produkcyjne i infrastruktury technicznej (ciepłownia miejska, zakład gazowniczy, GPZ), kwalifikujące się do rehabilitacji i przekształceń. Część środkowa jednostki niezabudowana (ogrody działkowe, cmentarz, otwarte tereny upraw rolnych i łąkowych); w części południowej osiedle w zabudowie jednorodzinnej rozwijające się na obszarze dawnej wsi Raduszka.

Przewidywane kierunki przekształceń i rozwoju jednostki to:

- adaptacja bazy transportowej na centrum handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- rozwój strefy usług w rejonie ulic Połczyńskiej i Gnieźnieńskiej,
- rehabilitacja, przekształcenia w kierunku wykształcenia ładu przestrzennego oraz rozwój strefy produkcyjno-usługowej w rejonie ul. Słowiańskiej,
- rozwój funkcji mieszkaniowej w rejonie Raduszki oraz Sarzyna (nowa struktura funkcjonalno-przestrzenna – osiedle w zabudowie wielo- i jednorodzinnej, o wysokiej intensywności, z pełną infrastrukturą usługową),
- rezerwa terenu pod rozwój cmentarza,
- utrzymanie terenów otwartych w dolinach rzek Raduszki i Czarnej.

2) Jednostka **W – ZACHÓD**, obejmująca zachodnią część miasta; położona pomiędzy linią kolejową Koszalin – Szczecin a ul. Morską, ograniczona zachodnią granicą administracyjną miasta. Obejmuje tereny osiedli: Nowobramskie i część Lechitów. Jednostka o dominującej funkcji produkcyjno-przemysłowej oraz składowo-magazynowej; zawiera tereny baz transportowo-sprzętowych, infrastruktury technicznej (ciepłownia, GPZ), handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, obsługi komunikacji drogowej i kolejowej oraz enklawy zabudowy mieszkaniowej (w budynkach jednorodzinnych oraz kilkunasturodzinnych, zakwalifikowanych do ochrony konserwatorskiej). Północno-zachodnią część jednostki stanowi fragment komunalnego kompleksu leśnego „Lasy Mścickie”, w części południowej znajdują się tereny upraw rolniczych, ogrodniczych i sadowniczych oraz ogrodów działkowych.

Planowany rozwój jednostki zakłada:

- utrzymanie funkcji przemysłowo-produkcyjnej jako dominującej, przy założeniu rehabilitacji i modernizacji istniejącej zabudowy przemysłowej,
- w części północno-zachodniej strefę zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- jako funkcję uzupełniającą usługi,
- funkcję mieszkaniową – jako lokale mieszkalne dla właścicieli; adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe.





3) Jednostka **N – PÓŁNOC**, obejmująca północną część miasta; położona pomiędzy ulicami: Morską od zachodu, Monte Cassino od południa, Fałata i Gdańską od południowego wschodu, od północy graniczy z wodami jeziora Jamno. Obejmuje tereny osiedli: Bukowe, Kotarbińskiego, Śniadeckich, Wańkowicza, Na Skarpie, Morskie, Unii Europejskiej, **Jamno-Łabusz oraz** część osiedli: Nowobramskie i Tysiąclecia. Jednostka o dominującej funkcji mieszkaniowej – osiedla w zabudowie wielo- i jednorodzinnej (osiedle Unii Europejskiej w trakcie realizacji) oraz dwa zabytkowe zespoły ruralistyczne: Jamno i Łabusz. Pozostałe funkcje to usługi nauki i szkolnictwa wyższego, centrum handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, produkcja rzemieślnicza, magazyny, składy i hurtownie, linia kolejowa, infrastruktura techniczna (miejska oczyszczalnia ścieków, GPZ, sieci energetyczne i gazowe). W części środkowej zespoły ogrodów działkowych, w rejonie północnym fragmenty kompleksów leśnych Góry Chełmskiej oraz Lasów Mścickich. Wzdłuż doliny rzeki Dzierżęcinki ciąg zieleni naturalnej, na północ od dawnej granicy miasta tereny otwarte – polderów łąkowych.

Przewidywane kierunki przekształceń i rozwoju jednostki to:

- rozwój funkcji mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej w rejonie **osiedla Jamno-Łabusz**,
- wykreowanie bazy usług turystyki i rekreacji nad jeziorem Jamno,
- rehabilitacja i przebudowa zabudowy przemysłowej z uporządkowaniem istniejącej struktury przestrzennej,
- rezerwacja terenu pod centrum handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- ochrona walorów krajobrazowo-przyrodniczych terenu.

4) Jednostka **E – WSCHÓD**, obejmująca wschodnią część miasta; położona pomiędzy ulicami: Fałata i Gdańską od północy, Monte Cassino i Stawisińskiego od zachodu, Gnieźnieńską od południowego zachodu i dalej wzdłuż granicy administracyjnej miasta. Obejmuje tereny osiedli: Jedliny, Wspólny Dom, Rokosowo, Lubiatowo oraz część osiedla Śródmieście. Około 60% powierzchni terenu jednostki jest pokryte lasem (Las Miejski wchodzący w skład kompleksu leśnego Góry Chełmskiej). W południowej części znajduje się fragment Jeziora Lubiatowskiego Północnego, stanowiącego ornitologiczny rezerwat przyrody, w otoczeniu upraw łąkowych przechodzących w ciąg zieleni naturalnej wzdłuż doliny rzeki Dzierżęcinki. Tereny zainwestowane to zespoły zabudowy wielo- i jednorodzinnej, obszary usług (w tym centrum handlowo-usługowe przy ul. Paderewskiego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>) oraz tereny zamknięte (wojskowe). Na Górze Chełmskiej znajduje się historyczne (chronione wpisem do rejestru zabytków) oraz współczesne centrum kultury religijnej - Sanktuarium Maryjne, ośrodek pielgrzymkowy i klasztor sióstr szensztackich.

Przewidywane kierunki przekształceń i rozwoju jednostki to:

- rozwój funkcji usług centrotwórczych i ogólnomiejskich (z kreacją przestrzeni publicznych) w rejonach ulic: Fałata i Gdańskiej, Słonecznej i Leśnej oraz Góry Chełmskiej (m.in. nauki, szkolnictwa wyższego, administracji, kultury religijnej, sportu i rekreacji),
- wykształcenie pasma zieleni parkowej z główną promenadą pieszą, łączącej park śródmiejski z Górą Chełmską; rekultywacja i zagospodarowanie rekreacyjno-sportowe ciągu zieleni naturalnej wzdłuż doliny rzeki Dzierżęcinki,
- rozwój funkcji mieszkaniowej, głównie poprzez rozbudowę istniejących osiedli w zabudowie jednorodzinnej, realizacja ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie Lubiatowa z uwzględnieniem ochrony istniejącego rezerwatu przyrody,
- zachowanie i ochrona otwartych terenów łąkowych oraz terenów leśnych.

5) Jednostka **C – CENTRUM**, obejmująca obszar śródmieścia ograniczony pierścieniem obwodnicy (ulice Armii Krajowej, Monte Cassino, Pileckiego (dawna Gwardii Ludowej), Stawisińskiego, Krakusa i Wandy), zawierający część terenów osiedli: Śródmieście,

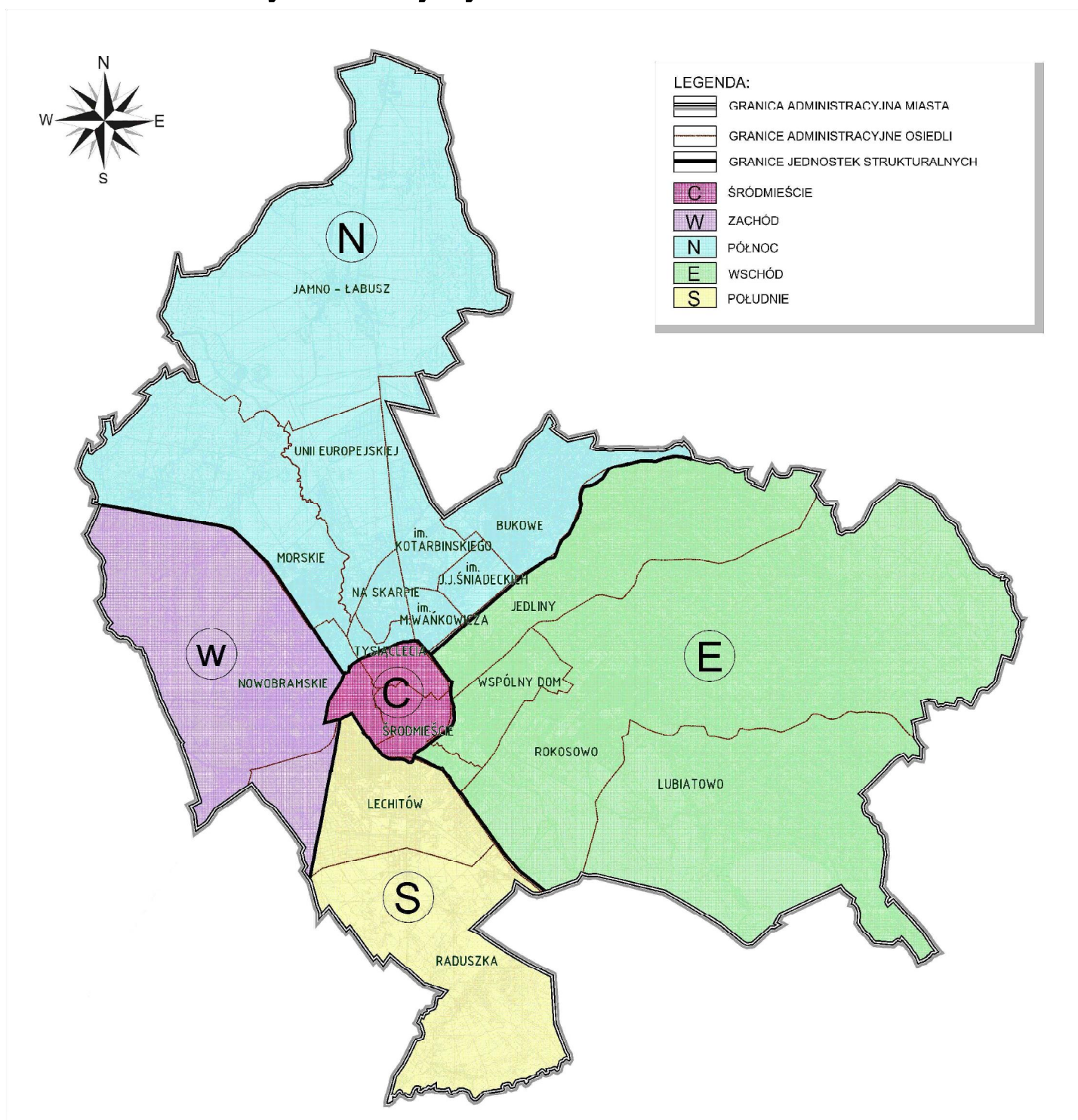


Nowobramskie, Tysiąclecia. Obejmuje obszar historycznego miasta lokacyjnego z częściowo zachowanym pierścieniem murów obronnych oraz zabytkowy układ zieleni stanowiącej otulinę starego miasta i jej kontynuację jako systemu parków miejskich. Jest to obszar o dużym nasyceniu obiektami oraz zespołami zabudowy zabytkowej. Występuje tu koncentracja usług o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym oraz mieszkalnictwa. Teren jest niemal w całości zainwestowany, nowa zabudowa możliwa jest głównie w postaci uzupełnień pierzejowych.

Planowane kierunki przekształceń i rozwoju jednostki to:

- koncentracja w obszarze śródmieścia usług centrotwórczych i ogólnomiejskich, przekształcanie struktury funkcjonalnej w kierunku ograniczania funkcji mieszkaniowej na rzecz funkcji usługowej,
- eliminacja z rejonu jednostki zabudowy tymczasowej, o niskim standardzie,
- rewitalizacja, rewaloryzacja, przekształcenia poszczególnych rejonów usługowych, mieszkaniowych i przemysłowych oraz przestrzeni publicznych,
- eliminacja ruchu tranzytowego,
- realizacja parkingów ogólnomiejskich,
- ochrona wartości kulturowych i przyrodniczych.

Granice jednostek strukturalnych obrazuje ryc.1.



Ryc.1. Koszalin - podział na jednostki strukturalne i osiedla



### 3.4.2. Szczegółowe zasady kształtowania struktury funkcjonalno – przestrzennej

W ramach jednostek strukturalnych wyznacza się jednostki planistyczne o dominujących funkcjach:

1) **MW** – mieszkalnictwo wielorodzinne; dominującą funkcją jest funkcja mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej, z programem usług podstawowych i ponadpodstawowych, o określonym układzie kompozycyjnym i czytelnej strukturze. Wyróżnia się tu typy układów kompozycyjnych zabudowy:

- zabudowa obrzeżna w układzie zwartym kamienicowym bądź wstęgowym oraz obrzeżna w układzie wolnostojącym,
- zabudowa typu blokowego w układzie grzebieniowym bądź wolnostojącym.

Usługi występują jako lokale wbudowane bądź obiekty wolnostojące.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- rehabilitacja i rewaloryzacja zabytkowych obszarów, obiektów i ciągów zabudowy pierzejowej, realizacja uzupełnień plombowych, adaptacja parterów na usługi w zabudowie mieszkaniowej położonej wzdłuż uciążliwych ciągów komunikacyjnych,
- racjonalny rozwój zabudowy mieszkaniowej (z uwzględnieniem stopnia uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną),
- kształtowanie lokalnych osiedlowych oraz dzielnicowych wielofunkcyjnych zespołów handlowo-usługowych, przestrzeni publicznych oraz terenów zieleni i rekreacji.

2) **MN** – mieszkalnictwo jednorodzinne; dominującą funkcją jest funkcja mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej, z programem usług podstawowych. Zabudowa w układzie wolnostojącym, bliźniaczym oraz zwartym (szeregowym, atrialnym, tarasowym). Dopuszczalna realizacja usług nieuciążliwych jako wbudowane oraz na działkach wydzielonych jako obiekty wolnostojące oraz zespoły obiektów skoncentrowane w ośrodkach usługowych stopnia podstawowego.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- racjonalny rozwój zabudowy mieszkaniowej (uzupełnianie i wypełnianie istniejących zespołów zabudowy, realizacja **nowych zespołów zabudowy jednorodzinnej**),
- kształtowanie osiedlowych ośrodków usług podstawowych oraz ogólnodostępnych terenów zieleni i rekreacji.

3) **MW/MN** – mieszkalnictwo w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej o porównywalnym udziale w powierzchni terenu jednostki, z programem usług podstawowych i ponadpodstawowych.

Główne cele oraz kierunki rozwoju analogiczne, jak dla funkcji **MW** oraz **MN**;

4) **MS** – funkcja śródmiejska (usługowo-mieszkalna); funkcje dominujące to mieszkalnictwo wielorodzinne i usługi ogólnomiejskie, wbudowane i w samodzielnych obiektach.

W zabudowie śródmiejskiej dopuszcza się lokalizację usług oraz obiektów:

- handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
- gastronomicznych,
- biurowych i administracyjnych,
- nieuciążliwych zakładów usługowych,
- **opieki zdrowotnej, społecznej, socjalnej,**
- oświaty, nauki i szkolnictwa wyższego,
- kultu religijnego,
- kultury,
- **turystyki**, sportu i rekreacji,
- hotelowych i pensjonatowych,
- wielostanowiskowych garaży i miejsc postojowych dla samochodów do 3,5t,
- niezbędnych obiektów i urządzeń obsługi technicznej,



- pasaży, ciągów komunikacji wewnętrznej, terenów zieleni.

Struktura przestrzenna zawiera elementy historycznego układu urbanistycznego (układ ulic i placów, zabytkowa zabudowa).

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju to przede wszystkim działania służące podniesieniu atrakcyjności centrum miasta:

- rewitalizacja i rewaloryzacja zabytkowych obszarów zabudowy i obiektów oraz przestrzeni publicznych i układów zieleni,
- rozszerzanie oferty usług ogólnomiejskich, dyslokacja funkcji uciążliwych,
- nowe realizacje dostosowane do charakteru zabudowy śródmiejskiej pod względem układu przestrzennego zabudowy, usytuowania i gabarytów,
- usprawnienie układu komunikacyjnego (wyprowadzenie ruchu tranzytowego, uspokojenie ruchu, realizacja ciągów i pasaży pieszych, realizacja parkingów).

5) **U** – usługi; funkcją dominującą są usługi ogólnomiejskie oraz usługi ponadpodstawowe (ponadlokalne) – administracji, nauki, oświaty i szkolnictwa wyższego, kultu religijnego, zdrowia i opieki społecznej, handlu, gastronomii, kultury i rozrywki, turystyki, obsługi komunikacji – występujące jako pojedyncze obiekty na wydzielonych działkach lub tworzące centra i ośrodki usługowe.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- przebudowa, rehabilitacja i rozbudowa istniejących ośrodków usługowych z wykształceniem nowej struktury śródmiejskiej,
- nowe realizacje uwzględniające dobry dostęp komunikacyjny,
- koncentracja funkcji ogólnomiejskich w rejonie śródmieścia,
- kształtowanie hierarchicznej sieci ośrodków handlowo-usługowych (ogólnomiejskich i ponadlokalnych) o lokalizacji zapewniającej równomierną obsługę mieszkańców miasta,
- kształtowanie w ramach terenów usługowych atrakcyjnych przestrzeni publicznych.

6) **U/UC** – centra usługowo-handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, wraz z funkcjami towarzyszącymi (gastronomia, rzemiosło nieuciążliwe, rozrywka, usługi turystyki itd). Lokalizacja tych obiektów wymaga dobrej dostępności komunikacyjnej (przystosowania układu komunikacyjnego).

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- realizacja ośrodków usługowych z wykształceniem nowej struktury śródmiejskiej – wyłącznie na obszarach wskazanych w studium oraz na podstawie planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego,
- lokalizacja obiektów handlowych o charakterze centrotwórczym (domy towarowe, wielofunkcyjne centra handlowo-usługowe) w rejonie centrum miasta i węzła dworcowego,
- w obszarach rozmieszczenia obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, wskazanych na rysunku studium obowiązuje zbilansowanie miejsc parkingowych przy uwzględnieniu potrzeb istniejącego i planowanego zagospodarowania oraz ich zapewnienie w granicach tych obszarów.

7) **U/ZP** – usługi w zieleni parkowej; funkcją dominującą są usługi ogólnomiejskie z towarzyszeniem zieleni urządzonej - parkowej.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- wykształcenie nowej struktury funkcjonalnej.

8) **US/ZP** – usługi sportu i rekreacji oraz zieleni parkowej; funkcją dominującą są usługi ogólnomiejskie sportu i rekreacji z towarzyszeniem zieleni urządzonej - parkowej. Teren E.02c.US/ZP o charakterze parku leśnego.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- rozbudowa funkcji rekreacyjno-sportowej, realizacja ośrodka sportu i rekreacji na Górze



Chełmskiej, rehabilitacja istniejących obiektów sportowych,

- wykształcenie ciągu zieleni parkowej o charakterze rekreacyjno-sportowym, z główną promenadą pieszą stanowiącą oś widokową na Górę Chełmską, łączącego park śródmiejski z Górą Chełmską,
- rozbudowa centrum religijno-kulturalnego na Górze Chełmskiej,
- rozbudowa infrastruktury usługowej towarzyszącej obiektom turystyczno-sportowym (usługi handlu, gastronomii, kultury, rozrywki) oraz komunikacyjnej.

9) **UT** – usługi turystyki i rekreacji; funkcją dominującą są usługi turystyki i rekreacji; jako funkcje uzupełniające dopuszcza się usługi sportu, mieszkalnictwo jednorodzinne, rekreację w zabudowie indywidualnej oraz zieleni parkową.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- likwidacja upraw rolniczych i łąkowych,
- wykształcenie nowej struktury funkcjonalnej.

10) **UT/MN** – usługi turystyki i rekreacji oraz mieszkalnictwo; funkcją dominującą są usługi turystyki i rekreacji oraz – jako funkcja równorzędna – mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej. Jako funkcje uzupełniające dopuszcza się usługi sportu, zabudowę rekreacji indywidualnej, zieleni parkową, obsługę komunikacji, w tym parkingi karawaningowe.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- likwidacja upraw rolniczych i łąkowych,
- wykształcenie nowej struktury funkcjonalnej.

11) **UT/RM** – usługi turystyki i rekreacji oraz mieszkalnictwo; funkcją dominującą są usługi agroturystyki i rekreacji oraz mieszkalnictwo w zabudowie zagrodowej. Jako funkcje uzupełniające dopuszcza się zieleni parkową i naturalną.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- **rozwój funkcji agroturystycznej oraz mieszkalnej w zabudowie zagrodowej,**
- **priorytet ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych.**

12) **P** – funkcja produkcyjna i składowo-magazynowa; dominującą funkcją jest funkcja produkcyjna i magazynowa, rzemiosło produkcyjne, składy, bazy transportowe, obsługa komunikacji drogowej i kolejowej. Jako funkcje uzupełniające dopuszcza się usługi, w tym handlu i turystyki, hotelarskie, usługi inne, istniejące obiekty i lokale mieszkalne, infrastrukturę techniczną.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- rozbudowa strefy zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- rehabilitacja i modernizacja zabudowy przemysłowej,
- przekształcenia w kierunku eliminacji technologii produkcji o negatywnym oddziaływaniu na środowisko,
- przekształcenia struktury funkcjonalnej w kierunku adaptacji istniejącej funkcji mieszkaniowej na funkcje uzupełniające (usługowe),
- modernizacja infrastruktury.

13) **P/U** – funkcja produkcyjno-usługowa; funkcjami dominującymi są: funkcja produkcyjna i magazynowa, rzemiosło produkcyjne, składy, bazy, hurtownie, obsługa komunikacji oraz – jako funkcja równorzędna - usługi. Jako funkcje uzupełniające dopuszcza się istniejące obiekty i lokale mieszkalne, gospodarstwa ogrodnicze, przetwórstwo ogrodnicze, infrastrukturę techniczną.

14) **UI** – tereny inne (tereny zamknięte); tereny wojskowe.

15) **IT** – tereny infrastruktury technicznej; dominującą funkcją są obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, korytarze infrastruktury. Jako funkcje uzupełniające



**dopuszcza się obsługę komunikacji, usługi, zieleni naturalną i urządzoną, użytki zielone.**

16) **ZL** – zieleni leśna; dominującą funkcją jest funkcja zieleni leśna, gospodarka leśna; funkcje towarzyszące – uzupełniające to obsługa lasów, turystyka (ciągi pieszo-rowerowe penetracji turystycznej, polany rekreacyjne), obsługa komunikacji.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- priorytet ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
- w części terenów dopuszczalne przekształcenia w kierunku zieleni naturalnej i parkowej.

17) **ZN** – zieleni naturalna; dominującą funkcją jest funkcja zieleni naturalnej. Jako uzupełnienie dopuszcza się zieleni urządzoną – parkową, rekreację **oraz obsługę komunikacji.**

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- priorytet ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
- zachowanie naturalnej rzeźby terenu.

18) **ZP** – zieleni urządzonej (parkowa); dominującą funkcją jest funkcja zieleni urządzonej – parkowej; na terenie dopuszcza się lokalizację usług ogólnomiejskich oraz usług towarzyszących funkcji dominującej (kultury, rozrywki, sportu, gastronomii).

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- priorytet ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
- rewitalizacja terenu zieleni wokół murów starego miasta, tzw. Plant Koszalińskich.

19) **ZC** – cmentarz; dominującą funkcją jest funkcja grzebalna; ponadto dopuszcza się usługi związane z obsługą cmentarza (handel, gastronomia, rzemiosło, dom pogrzebowy, kaplica) oraz parkingi publiczne.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- rozbudowa cmentarza,
- realizacja zespołu usługowego dla obsługi cmentarza.

20) **ZD** – ogrody działkowe o stałej lokalizacji; funkcją dominującą jest rekreacja indywidualna; kompleks zieleni działkowej do zachowania.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- utrzymanie głównych kompleksów ogrodów działkowych bez zmian,
- likwidacja łąk i enklaw zieleni naturalnej pod realizację nowego kompleksu zieleni działkowej.

21) **R** – uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze; funkcją dominującą jest funkcja upraw rolniczych, funkcja uzupełniająca to zieleni naturalna; w sąsiedztwie Lasu Bukowego – otwarte żerowiska dla dzikich zwierząt. Obowiązuje zakaz zabudowy.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- bez zmian.

22) **Ł** - użytki zielone; funkcją dominującą są uprawy łąkowe, funkcje uzupełniające to zieleni naturalna oraz rekreacja. Obowiązuje zakaz zabudowy **poza przypadkami dopuszczonymi w ustaleniach szczegółowych – dla jednostek planistycznych.**

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- priorytet ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych (otulina rezerwatu przyrody „Jezioro Lubiatowskie”, projektowane użytki ekologiczne, złoża torfów i kredy jeziornej, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt),
- przekształcenia związane z funkcją rekreacyjną (ciągi piesze, polany rekreacyjne, polany obserwacyjne, pole golfowe),



- lokalizacje zbiorników retencyjnych wód opadowych.

23) **WS** – wody śródlądowe; funkcją dominującą są zbiorniki otwarte wód śródlądowych z zielenią przybrzeżną, funkcja uzupełniająca to ekoturystyka.

Główne cele i kierunki przekształceń oraz rozwoju:

- absolutny priorytet ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych (istniejący rezerwat przyrody „Jezioro Lubiatowskie”, ochrona gatunkowa zwierząt),
- dopuszczalne jedynie przekształcenia związane z funkcją rekreacyjną (ekoturystyka: ścieżki dydaktyczne, punkty obserwacyjne).

24) **KD** – komunikacja drogowa, z podziałem na:

- **KD.S** – komunikacja (drogi ekspresowe)
- **KD.G** – komunikacja (ulice główne)
- **KD.Z** – komunikacja (ulice zbiorcze)
- **KD.L** – komunikacja (ulice lokalne)

Charakterystyka systemów komunikacji oraz ustalenia ogólne dotyczące kierunków zmian zawarte są w pkt 3.8 „Kierunki rozwoju systemów komunikacji”.

***W granicach jednostek planistycznych wyznacza się tereny istniejących i projektowanych głównych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone symbolami TC, TE, TO, TW stanowiące wydzielenia wewnętrzne (kotłownie, główne punkty zasilania energetycznego, oczyszczalnia ścieków, ujęcie wody). Na terenach oznaczonych symbolem TC dopuszcza się lokalizację zakładu z wykorzystaniem procesu termicznego przekształcania odpadów z odzyskiem energii oraz lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW.***

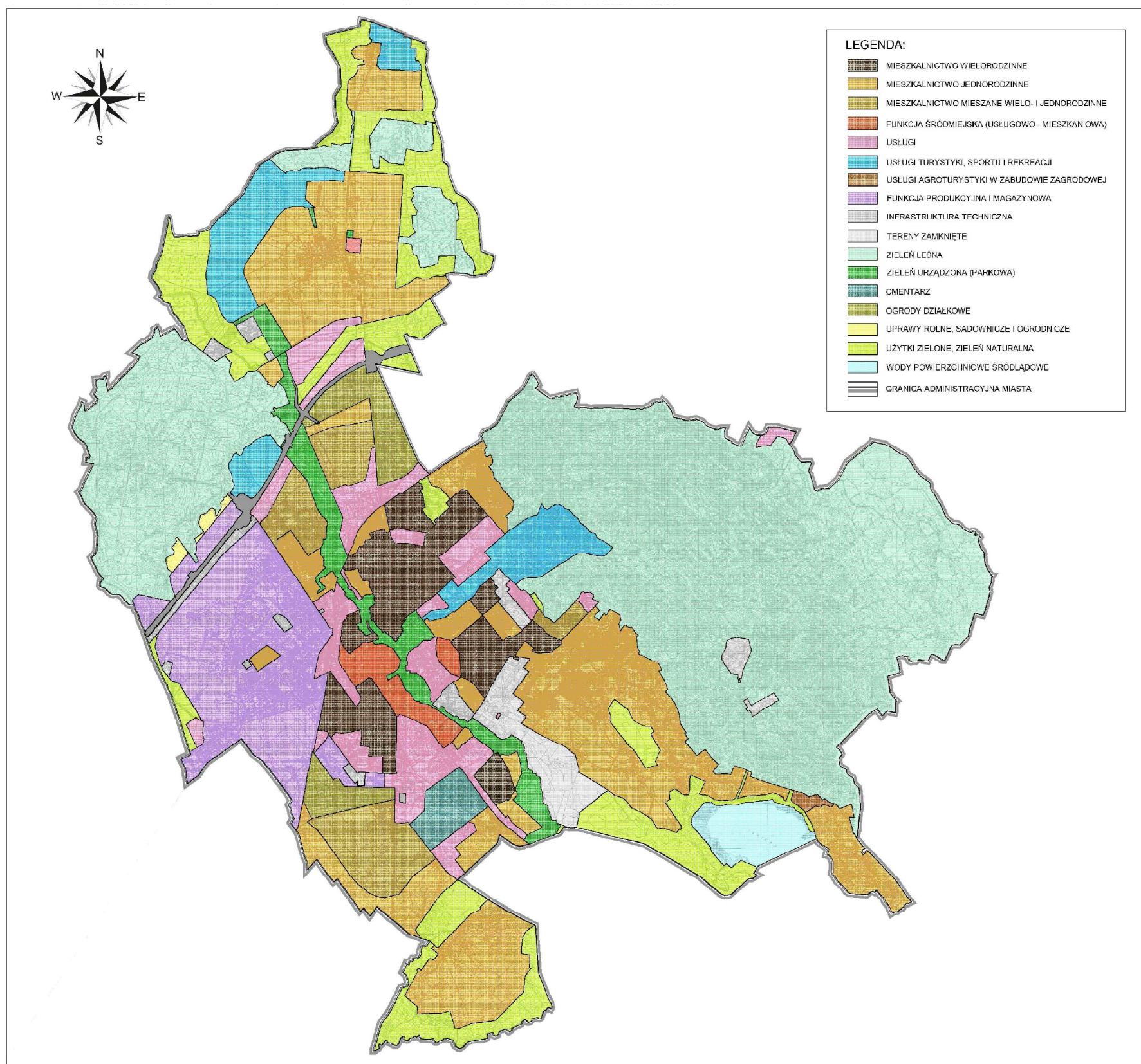
**W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:**

- **dopuszcza się** doprecyzowanie przebiegu granic jednostek planistycznych określonych na rysunku studium,
- **dopuszcza się korektę granic głównych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących wydzielenia wewnętrzne w obrębie jednostek planistycznych, z założeniem, że w przypadku ograniczenia powierzchni terenu przeznaczonego pod urządzenie infrastruktury, uwolnione obszary przejmą funkcje terenów sąsiadującej jednostki planistycznej,**
- **dopuszcza się korektę linii rozgraniczających pasy drogowe z zachowaniem kierunku ich przebiegu, z założeniem, że w przypadku ograniczenia powierzchni terenu przeznaczonego pod układ komunikacyjny, uwolnione obszary przejmą funkcje terenów sąsiadującej jednostki planistycznej; w sytuacjach szczególnych dopuszcza się lokalną ingerencję rozwiązań drogowych w tereny sąsiadujące ograniczającą obszary przyległe,**
- **dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań zagospodarowania pasów drogowych w zakresie dróg rowerowych i ciągów pieszych niż wynikające z USTALEŃ SZCZEGÓŁOWYCH dla UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO "K" w zakresie "Polityki przestrzennej" oraz "Standardów kształtowania przestrzeni" przy zachowaniu określonej klasyfikacji dróg,**
- **dopuszcza się uściślenie lokalizacji urządzeń inżynierskich oraz przebiegu i kierunku ułożenia sieci inżynierskich w obrębie jednostki planistycznej,**
- **dopuszcza się doprecyzowanie przebiegu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych powodzią,**
- **dopuszcza się korektę granic stref ochrony konserwatorskiej,**
- **dopuszcza się** ustalenie dla pojedynczych nieruchomości innego przeznaczenia niż



określone w kierunkach rozwoju jako funkcje: dominująca i uzupełniająca,  
 - w zakresie ograniczania uciążliwości hałasu w mieście należy stosować zasady nielocalizowania zabudowy produkcyjnej i usług uciążliwych w sąsiedztwie terenów chronionych akustycznie oraz strefowania zabudowy i odpowiedniego jej kształtowania (np. wprowadzanie zabudowy pierzejowej chroniącej wewnątrz kwartału);  
 - wokół terenu oczyszczalni utrzymać pas o szerokości 300 m, wolny od zabudowy mieszkaniowej i innej, związanej z przebywaniem ludzi. Przed sporządzeniem planu miejscowego należy wykonać analizę uciążliwości oczyszczalni „Jamno”, celem określenia zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania; dopuszcza się lokalizowanie zabudowy związanej z pobytem ludzi w pasie j.w., pod warunkiem, że wynik opracowanej analizy wykaże brak wpływu oddziaływania oczyszczalni.

Rozmieszczenie funkcji dominujących na obszarze miasta przedstawia ryc. 2.



Ryc.2. Koszalin - kierunki rozwoju; rozmieszczenie przestrzenne funkcji dominujących





### 3.5. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Podstawowe minimalne oraz maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów określono w ustaleniach szczegółowych (dla terenów jednostek planistycznych) w dziale II – Ustalenia szczegółowe.

Dla ustalenia parametrów i wskaźników parkowania należy zastosować rozwiązania indywidualne zależne od przyjętej polityki transportowej. Generalnym założeniem powinno być ograniczanie generatorów ruchu w ścisłym centrum, co oznacza wprowadzenie wskaźników maksymalnych, ograniczających ilość miejsc postojowych, natomiast poza ścisłym centrum należy wyznaczać wskaźniki minimalne, czyli wskazujące minimalną niezbędną ilość miejsc postojowych. Każdy przypadek nowego zagospodarowania terenu należy rozpatrywać indywidualnie na podstawie prognozy parkowania, lokalizacji w mieście, zasad polityki transportowej i ustalać na etapie opracowania planów miejscowych.

### 3.6. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrona przyrody

#### 3.6.1. Obszary chronione

W granicach administracyjnych miasta Koszalina występują następujące prawne formy ochrony przyrody i krajobrazu w rozumieniu Ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (*Dz. U. z 2013 r., poz. 627*):

##### 3.6.1.1. Rezerwat przyrody nieożywionej „Bielica” – R1

Rezerwat przyrody „Bielica” został ustanowiony Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 10 grudnia 1971 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody.

Rezerwat znajduje się w kompleksie leśnym przy drodze do Gorzebądzia w Nadleśnictwie Karnieszewice, oddz. 301h i ma powierzchnię 1,30 ha.

Rezerwat znajduje się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu (OCK) „Koszaliński Pas Nadmorski” (jednostka E.03b.ZL).

***Dla terenu rezerwatu obowiązują ustalenia i ograniczenia wynikające z Rozporządzenia Nr 65/2007 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 29 października 2007 r., w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Bielica” (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 108, poz.1866), uwzględnione w ustaleniach szczegółowych.***

##### 3.6.1.2. Rezerwat faunistyczny „Jezioro Lubirowskie im. profesora Wojciecha Górskiego” – R2

Rezerwat przyrody utworzono na podstawie Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 10 lipca 1956 r. w celu zachowania naturalnego środowiska lęgowego ptactwa wodno-błotnego. Powierzchnia rezerwatu wynosi 375,8136 ha.

Rezerwat położony jest 1 km na SE od Dzierżęcina, przy drodze Koszalin-Szczecinek. Stanowi go jezioro o dość urozmaiconej linii brzegowej, bardzo wypłycone i silnie zarastające (jednostka E.13.WS).

***Dla terenu rezerwatu obowiązują ustalenia i ograniczenia wynikające z Zarządzenia Nr 20/2009 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 14 kwietnia 2009 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Jezioro Lubirowskie im. prof. Wojciecha Górskiego” (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 16, poz. 652), uwzględnione w ustaleniach szczegółowych.***



### 3.6.1.3. Obszar Chronionego Krajobrazu – „Koszaliński Pas Nadmorski” (OCK)

Obszar Chronionego Krajobrazu – „Koszaliński Pas Nadmorski” (OCK) został utworzony na podstawie Uchwały Nr X/46/75 WRN w Koszalinie z dnia 17 listopada 1975 r. w sprawie stref chronionego krajobrazu (Dz. U. WRN w Koszalinie z dnia 2.12.1975 r. nr 9, poz. 49-50). Zasady funkcjonowania OCK określa obowiązująca Uchwała Sejmiku Woj. Zachodniopomorskiego Nr XXXII/375/09 z dnia 15 września 2009 r. (Dz. Urzędowy Woj. Zachodniopomorskiego Nr 66, poz. 1804, z późniejszymi zmianami).

Łączna powierzchnia OCK wynosi 36 229 ha. Na terenie miasta Koszalina obszar ten zajmuje dwa kompleksy leśne: ptn. fragment Lasów Mścickich i lasy przy wschodniej granicy miasta, **część Lubiatowa po wschodniej stronie ul. Lubiatońskiej** oraz rejon Jamna i Łabusza.

**OCK obejmuje** obszar o niezwykłych walorach krajobrazowych, w którego skład wchodzi wydmy nadmorskie, łąki z roślinnością halofilną oraz tereny leśne. **To tereny będące** niezwykle cenną ostoją zwierzyny płowej (dzik, jeleń, sarna), drobnych gryzoni (baza żerowiskowa ptaków drapieżnych) oraz chronionych gatunków ssaków, ptaków i płazów.

Na terenie OCK znajdują się istniejące i proponowane obiekty ochrony powierzchniowej i indywidualnej:

- rezerwat przyrody nieożywionej „Bielica” R-1;
- północna część Obszaru Natura 2000 „Bukowy Las Górki”;
- planowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Lasy Mścickie”, część północna ZPK-II;
- **istniejące** użytki ekologiczne od UE-1 do UE-9;
- **proponowane użytki ekologiczne UE-11, UE-14, UE-15;**
- oraz drzewa pomnikowe i aleje drzew.

Teren OCK znajduje się na obszarze proponowanego Koszalińskiego Parku Krajobrazowego.

### 3.6.1.4. Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Bukowy Las Górki” PLH 320062

**Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty pod nazwą „Bukowy Las Górki” kod obszaru PLH 320062 stanowi zwarty kompleks leśny, położony w krajobrazie morenowym, w bliskości Jeziora Jamno i miasta Koszalina. Wchodzi w części w skład Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”.**

### 3.6.1.5. Użytki ekologiczne

Na terenie miasta Koszalina znajduje się 9 leśnych użytków ekologicznych. Zlokalizowane są one głównie na obszarach podmokłych i w dolinach rzecznych.

Użytki ekologiczne utworzone zostały na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Koszalinie Nr XXI/150/95 z dnia 1 grudnia 1995 r. Są to obiekty (tereny) znajdujące się w lasach Nadleśnictwa Karnieszewice o łącznej powierzchni 26,63 ha, a wśród nich:

- pastwisko o powierzchni 17,04 ha;
- łąki o łącznej powierzchni 6,43 ha;
- bagna o łącznej powierzchni 3,16 ha.

Wykaz istniejących użytków ekologicznych znajduje się w tomie I – „Uwarunkowania rozwoju” pkt 2.3.11.1.



### 3.6.1.6. Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Wąwozy Grabowe”

W północnej części miasta Koszalina pomiędzy terenami zwartej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej (jednostka N.17.ZN) ustanowiono Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Wąwozy Grabowe” na podstawie Rozporządzenia Wojewody Koszalińskiego Nr 4/95 z dnia 7 marca 1995 r. w sprawie uznania za zespół przyrodniczo-krajobrazowy obszaru pod nazwą „Wąwozy Grabowe” (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 7, poz. 33).

Obiekt ten wyróżnia ukształtowanie terenu oraz drzewiasta i krzewiasta szata roślinna.

### 3.6.1.7. Pomniki przyrody

W granicach administracyjnych miasta Koszalina znajduje się zatwierdzonych 59 pomników przyrody, wśród których są pojedyncze drzewa i skupienia drzew. Drzewa uznane za pomniki przyrody to przede wszystkim dęby, buki i jesiony, które przeważnie rosną w parkach miejskich. Szczegółowy wykaz drzew zawiera opracowanie **ekofizjograficzne sporządzone dla potrzeb zmiany studium**.

### 3.6.2. Obszary do objęcia ochroną

Zgodnie z „Waloryzacją przyrodniczą miasta Koszalina” (2003) i „Waloryzacją przyrodniczą gminy Będzino” (2004) w granicach obszaru miasta Koszalina planowane jest ustanowienie następujących form ochrony przyrody i krajobrazu:

- 2.1. Park Krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”
- 2.2. Użytki ekologiczne
- 2.3. Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Lasy Mścickie”
- 2.4. Pomniki przyrody

Wszystkie zaproponowane do ochrony obiekty wymagają opracowania dokumentacji według wymogów prawnych, a następnie zatwierdzenia przez odpowiedni organ (województwo lub Radę Miasta). W rozporządzeniach powołujących obiekty powinny zostać określone szczegółowe wytyczne konserwatorskie gwarantujące zachowanie walorów przyrodniczych tych obszarów.

#### 2.1. Park Krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”

Park objąłby całą nieckę Jeziora Lubiatowskiego z rezerwatem „Jezioro Lubiatowskie im. prof. Wojciecha Górskiego” i doliną Dzierżęcinki oraz centralną i północno-wschodnią część przyległej do miasta od południa gminy Manowo z kompleksem lasów na obszarze moreny kemowej z licznymi jeziorkami śródleśnymi, trzęsawiskami i mszarami.

#### 2.2. Użytki ekologiczne

Na terenie miasta należałoby objąć ochroną poprzez uznanie za użytek ekologiczny **pięć** terenów, które wyznaczono pod roboczą nazwą:

**UE – 10** użytek ekologiczny „**Śródpolne oczko wodne**” położony na osiedlu **Morskim** (jednostka N.04MW/MN), celem jest zachowanie unikatowych zasobów genowych i pełnej różnorodności biologicznej w naturalnym śródpolnym zbiorniku wodnym.

**UE – 11** użytek ekologiczny „**Śródleśne oczka wodne**” położony na wschód od osiedla Chełmoniewo (jednostka E.03c.ZL), wzdłuż drogi do Maszkowa, celem jest zachowanie unikatowych zasobów genowych i pełnej różnorodności biologicznej w naturalnych śródleśnych zbiornikach wodnych.

**UE – 12** użytek ekologiczny „**Uboga łąka z drzączką średnią**” położenie: Jezioro



Lubiatowskie (jednostka E.11j.MN), przy drodze Dzierżęcino - Lubiatowo, celem jest zachowanie funkcji biocenotycznej łąki z drzyczką średnią.

**UE – 14(6)** użytek ekologiczny „Mokradła pod Łabuszem” położony na wschód i północny-wschód od Jamna, na południe od Łabusza (jednostki N.23a-c.ZL,N.22d-g.Ł), celem jest ochrona olsu wraz z przylegającymi do niego fragmentami łąk.

**UE – 15(7)** użytek ekologiczny „Ujście Dzierżęcinki” położony na zachód od Jamna (jednostka E.22h.Ł), ujście rzeki Dzierżęcinki do Jeziora Jamno.

### 2.3. Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Lasy Mścickie”(ZPK-II)

Proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Lasy Mścickie” obejmowałby kompleks leśny przy północno-zachodniej granicy miasta.

Celem ochrony jest zachowanie siedlisk i gatunków chronionych oraz walorów krajobrazowych kompleksu leśnego o wysokiej bioróżnorodności.

Obiekt ten stanowi kompleks leśny wraz z malowniczymi, głęboko powcinanymi jarami z ciekami wodnymi oraz licznymi oczkami śródleśnymi.

### 2.4. Proponowane pomniki przyrody

W granicach miasta Koszalina proponuje się do uznania za pomnik przyrody pojedyncze drzewa, grupy drzew oraz aleje drzew. Szczegółowy wykaz zawiera opracowanie **ekofizjograficzne sporządzone dla potrzeb zmiany studium.**

### **3.6.3. Inne cenne obszary i obiekty przyrodnicze**

#### **3.6.3.1. Obszary cenne przyrodniczo**

Obszar **OC - 1** łączący rezerwat faunistyczny „Jezioro Lubiatowskie” z jeziorem Jamno, będącym ostoją przyrody o randze europejskiej. Oba zbiorniki wodne łączy rzeka Dzierżęcinka – korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym.

**Obowiązuje zachowanie drożności korytarza ekologicznego, roślinności nadbrzeżnej oraz ograniczenia dla lokalizacji obiektów budowlanych.**

#### **3.6.3.2. Lasy ochronne i płaty cennego drzewostanu w lasach**

Wszystkie lasy na terenie miasta uznane zostały za lasy ochronne. Pośród nich wyznaczono między innymi:

- las komunalny – park leśny o powierzchni 99,6 ha,
- las wodochronny o powierzchni 7,0 ha,
- lasy nasienne o powierzchni 6,02 ha.

#### **3.6.4. Kierunki kształtowania i ochrony środowiska**

Na podstawie omówionej oceny stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych, ze szczególnym uwzględnieniem zmian jego poszczególnych komponentów oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta określonych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego, przyjęto następujące kierunki kształtowania i ochrony środowiska:

- utrzymanie ciągłości przyrodniczej i przestrzennej wszystkich elementów osnowy ekologicznej miasta, z silnym jej powiązaniem z terenami przyległymi, poprzez wyznaczanie nowych terenów zieleni ogólnodostępnej oraz pod lokalizację układów zieleni osiedlowej



i przyulicznej oraz terenów i urządzeń rekreacyjnych z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej i z odpowiednimi układami zadrzewień i zakrzewień,

- utrzymanie spójności hydrograficznej obszarów położonych w górnej części zlewni Dzierżęcinki z Jeziorem Jamno oraz przez Raduszkę z Radwią i Parsętą,
- **wprowadzanie** wzdłuż istniejących i planowanych ulic **nowych zadrzewień o luźnej strukturze ażurowej** tak, aby nie utrudniać swobodnego przewietrzania terenu **oraz zgodnie** z gatunkami występującymi już na tym terenie, a charakteryzującymi się dobrym stanem sanitarno – zdrowotnym,
- poprawa warunków zamieszkiwania w terenach sąsiadujących z głównymi ciągami komunikacyjnymi będąca skutkiem wyprowadzenia ruchu tranzytowego na realizowane drogi ekspresowe S6 i S11,
- zagospodarowanie środowiska przyrodniczego na obszarach leśnych dla turystyki i rekreacji mieszkańców miasta,
- uwzględnienie powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni terenu istniejących działek, w szczególności na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- obowiązek wprowadzenia nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi oraz w formie biogrup drzew i krzewów,
- wprowadzenie do zapisów planów miejscowych dla planowanych parkingów terenowych nakazu nowych nasadzeń drzew,
- rozwój przestrzenny miasta w pasmach południowo – zachodnim, północnym oraz zachodnim z maksymalnym ograniczeniem rozwoju w kierunku południowo – wschodnim,
- kompleksowa realizacja miejskich układów kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz przebudowa sieci ogólnospławnej na rozdzielczą,
- preferowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła wraz z **pomocą WFOŚiGW oraz NFOŚiGW** dla osób zmieniających źródło ciepła na niskoemisyjne,
- wprowadzenie zasady lokalizacji miejsc postojowych wyłącznie w granicach posiadanego terenu, z preferowaniem lokalizacji parkingów kubaturowych z maksymalnym ograniczeniem realizacji garażowisk,
- maksymalne ograniczenie stosowania szczelnych nawierzchni do utwardzenia dróg dojazdowych do poszczególnych budynków oraz ciągów pieszych i parkingów w obrębie posesji w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **w zakresie ograniczenia hałasu w granicach miasta:**
  - **nielocalizowanie zabudowy produkcyjnej i usług uciążliwych w sąsiedztwie terenów chronionych akustycznie;**
  - **wprowadzenie zasad strefowania zabudowy poprzez dopuszczenie na terenach mieszkaniowych lokalizacji usług wzdłuż ulic klasy zbiorczej;**
  - **odpowiednie kształtowanie zabudowy, np. wprowadzanie zabudowy pierzejowej chroniącej wewnątrz kwartału lub oddzielanie źródeł hałasu od obszarów chronionych terenem o innym przeznaczeniu;**
  - **ograniczenie ruchu pojazdów ciężarowych;**
  - **poprawa płynności ruchu w mieście - ograniczanie prędkości ruchu pojazdów na terenach chronionych akustycznie;**
  - **zakaz stosowania nawierzchni o podwyższonej hałaśliwości na terenach chronionych;**
  - **poprawa stanu nawierzchni drogowych - stosowanie nawierzchni o dobrych parametrach akustycznych (nawierzchnie ciche);**
  - **ograniczenie ruchu w mieście poprzez wspieranie komunikacji rowerowej, rozwoju**



**przyjaznej komunikacji zbiorowej, parkingi;**

- **budowa ekranów akustycznych pochłaniających lub pochłaniająco-rozpraszających;**
- **uwzględnienie zieleni izolacyjnej (pasów zieleni) wzdłuż ulic klasy zbiorczej;**
- **stosowanie w budownictwie materiałów dźwiękochłonnych powodujące wygłuszenia i wyciszenia w zabudowie mieszkaniowej, okien o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej i innych rozwiązań mających na celu ochronę przed hałasem.**

### **3.7. Obszary oraz zasady ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **3.7.1. Kierunki i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**W studium ustala się zasady i kierunki ochrony obszarów i obiektów zabytkowych, krajobrazu kulturowego oraz wartościowych obszarów i obiektów będących dorobkiem współczesnych pokoleń poprzez uwzględnienie:**

- **zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru oraz ich otoczenia,**
- **innych zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków,**
- **parków kulturowych,**
- **dóbr kultury współczesnej,**

**a także ustalenie stref ochrony konserwatorskiej.**

**Zasady i kierunki działań dotyczących krajobrazu kulturowego, obszarów i obiektów zabytkowych mają na celu przede wszystkim ich ochronę, to znaczy pełne zachowanie istniejącej historycznej formy zabytkowego układu przestrzennego przy jednoczesnym utrzymaniu bądź poprawie jego funkcjonowania oraz zapewnieniu możliwości rozwoju układu miejskiego. Zachowanie obiektów i zespołów zabytkowych **oraz walorów krajobrazu kulturowego** służyć ma utrzymaniu tożsamości i ciągłości kulturowej układu miejskiego oraz utrzymaniu i podniesieniu walorów i różnorodności przestrzeni miejskiej, a w efekcie jej atrakcyjności turystycznej.**

**W niniejszym studium uwzględnia się również program rewitalizacji obszarów miejskich, przy założeniu respektowania zasad rewaloryzacji oraz problematyki konserwatorskiej.**

#### **3.7.2. Ochrona obszarowa**

##### **3.7.2.1. Parki kulturowe**

W niniejszym studium **przyjmuje** się – jako ustawową – formę ochrony obszarowej w postaci parków kulturowych. Na terenie miasta Koszalina proponuje się utworzenie dwóch parków kulturowych:

- parku kulturowego PK „Góra Chełmska” w obszarze Lasu Miejskiego pomiędzy ul. Gdańską a Maszkowem,
- parku kulturowego PK „Kolejką do elektrowni” na terenie Koszalina oraz gminy Manowo; część obszaru w granicach administracyjnych miasta obejmuje teren kolei wąskotorowej w granicach wpisu do rejestru zabytków.

Granice proponowanych parków wymagają uszczegółowienia na etapie sporządzania dokumentacji do ustanowienia prawnej ochrony.

Zasady ochrony i zagospodarowania parków kulturowych:

- utrzymanie charakterystycznych cech i formy krajobrazu z wykluczeniem lokalizacji obiektów o formach i funkcji obcych historycznie ukształtowanej przestrzeni oraz tworzących



dominanty konkurencyjne dla dominant historycznych,

- szczegółowe określenie zasad zagospodarowania, w tym zakazów i ograniczeń dotyczących lokalizacji obiektów, prowadzenia robót budowlanych, działalności przemysłowej, rolniczej, hodowlanej, handlowej i usługowej, umieszczania tablic informacyjnych i reklam, składowania i magazynowania odpadów itd.

### 3.7.2.2. Strefy ochrony konserwatorskiej

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jedną z form ochrony wartości kulturowych w studium oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie stref ochrony konserwatorskiej.

Na terenie miasta Koszalina ustala się **4 rodzaje** stref ochrony konserwatorskiej – „A” ochrony historycznej struktury przestrzennej, „B” ochrony układów przestrzennych, „K” ochrony krajobrazu komponowanego oraz „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, a w obrębie strefy „W” – trzy stopnie ochrony: „W.I” pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, „W.II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oraz „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Strefami „A” ochrony historycznej struktury przestrzennej objęto: teren średniowiecznego miasta lokacyjnego wraz z otaczającymi je zabytkowymi murami oraz fragmentem otuliny, zespół dawnego młyna, otoczenie kaplicy św. Gertrudy, teren dawnego przedmieścia Fryderyka Wilhelma **oraz** obszar historycznego ośrodka pielgrzymkowego – Sanktuarium Maryjnego na Górze Chełmskiej.

Strefami „B” ochrony układów przestrzennych objęto tereny przedmieść lub ich części oraz tereny dawnych wsi, w obrębie których dominuje historyczne rozplanowanie i zabudowa o cechach zabytkowych.

Strefami „K” ochrony krajobrazu komponowanego objęto: teren otuliny obszaru miasta lokacyjnego, parki o proveniencji XIX-wiecznej, obszar doliny rzeki Dzierżęcinki pomiędzy ul. Młyńską **a linią kolejową Koszalin - Gdańsk**, XIX-wieczną część cmentarza komunalnego przy ul. Gnieźnieńskiej, tereny dawnych cmentarzy ewangelickich: przy **Koszalińskiej Bibliotece Publicznej** (Park im. Tadeusza Kościuszki), przy ul. Lubiatowskiej i Północnej (Jamno) oraz żydowskiego przy ul. Rzecznej.

Strefami „W” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej objęto stanowiska zabytków archeologicznych, znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej. Na terenie Koszalina zlokalizowano 167 stanowisk zabytków archeologicznych, w większości zaewidencjonowanych w ramach ogólnopolskiego programu inwentaryzacji AZP („Archeologiczne Zdjęcie Polski”), opartej na jednolitych zasadach penetracji terenowej powierzchniowej.

Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie miasta Koszalina znajdujących się w ewidencji dóbr kultury wojewódzkiego konserwatora zabytków przedstawiono w części I – „Uwarunkowania” w tabeli nr 8.

Strefą „W.I” pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej objęto obszar grodziska średniowiecznego położonego w Kretominie na granicy z miastem Koszalin, wpisanego do rejestru zabytków, strefami „W.II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – szczególnie cenne i wartościowe poznawczo stanowiska na Górze Chełmskiej oraz na obszarze Dzierżęcina, Lubiatowa i Łabusza, strefami „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – pozostałe stanowiska oraz rejon zabytkowego układu średniowiecznego miasta Koszalina i historycznych przedmieść.

Granice stref naniesiono na rysunku zmiany studium. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego granice stref mogą ulec korektom.



## Zasady ochrony obowiązujące w strefach:

### 1) strefa „A” ochrony historycznej struktury przestrzennej:

- a) ścisłej ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna obszaru, układ, geometria i historyczne materiały nawierzchni ulic, podział parcelacyjny, zabudowa historyczna, elementy zagospodarowania i wyposażenia wnętrz publicznych,
- b) warunki ochrony:
- zachowanie i odtworzenie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu,
  - zachowanie i odtworzenie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
  - zachowanie i odtworzenie historycznego charakteru wnętrz urbanistycznych,
  - zachowanie i odtworzenie układu ulic i placów z zachowaniem bądź przywróceniem ich historycznych: przebiegu, przekrojów, dawnych linii rozgraniczających i linii zabudowy,
  - uczynienie historycznych podziałów parcelacyjnych w postaci historycznych szerokości frontów zabudowy,
  - utrzymanie istniejącej zabudowy zabytkowej oraz zachowanych elementów zagospodarowania terenu we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,
  - utrzymanie zachowanych układów zieleni wysokiej z koniecznością uzupełniania ubytków i zakazem niekontrolowanych dosadzeń;
  - nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i cech zabudowy historycznej;

### 2) strefa „B” ochrony układów przestrzennych:

- a) ochronie podlega historyczne: rozplanowanie, układ, geometria i materiały nawierzchni ulic, zachowany historyczny układ parcelacyjny, historyczne szerokości frontów parceli, linie zabudowy i jej rozplanowanie, zabudowa historyczna, elementy zagospodarowania i wyposażenia wnętrz publicznych,
- b) warunki ochrony:
- utrzymanie układu ulic i placów wraz z zachowanymi historycznymi nawierzchniami,
  - utrzymanie i uczynienie historycznej zasady podziałów parcelacyjnych,
  - utrzymanie historycznych linii zabudowy,
  - utrzymanie istniejącej zabudowy zabytkowej we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,
  - utrzymanie zachowanych układów zieleni wysokiej z koniecznością uzupełniania ubytków i zakazem niekontrolowanych dosadzeń;
  - nawiązanie w nowej zabudowie do gabarytów i cech zabudowy historycznej,
  - obowiązują procedury wynikające z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz innych przepisów dotyczących zabytków;

### 3) strefa „K” ochrony krajobrazu komponowanego:

- a) ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna obszaru, ukształtowanie terenu, rozplanowanie zieleni, dróg i ścieżek, zabudowa historyczna, skład gatunkowy zieleni,
- b) warunki ochrony:
- utrzymanie istniejącego ukształtowania oraz kompozycji pokrycia terenu (rozplanowanie zieleni, dróg i ścieżek, skład gatunkowy zieleni),
  - utrzymanie istniejących obiektów zabytkowej we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,
  - utrzymanie istniejącego starodrzewu;





4) strefa “W.I” pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną. **Strefa “W.I” obejmuje stanowiska wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji urzędu ochrony zabytków.**

Rygory obowiązujące w strefie:

- a) zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (*np. kopania studni, melioracji, karczunku i nasadzania drzew itd.*), **poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem, prowadzonymi na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków,**
- b) zachowanie istniejącego układu topograficznego **terenu;**

5) strefa “W.II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami.

**W strefie obowiązuje:**

- a) zachowanie stanowiska ujętego w ewidencji służby ochrony zabytków,
- b) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych podejmowanych w obrębie strefy, związanych z pracami ziemnymi, z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków,
- c) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

6) strefa “W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. **Strefa “W.III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej.**

**W strefie obowiązuje:**

- a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych, związanych z pracami ziemnymi, z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków,
- b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie **objętym realizacją prac ziemnych**, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

### 3.7.3. Ochrona obiektów

**Ochrona zabytków nieruchomych, wpisanych do rejestru zabytków**, należy do organu ds. ochrony zabytków i jest indywidualnie ustalana bezpośrednio z właścicielem obiektu. W planie miejscowym obok informacji o zabytku wpisanym do rejestru winna znajdować się strefa oddziaływania na zabytek z ustaleniami ochrony i kształtowania otoczenia zabytku i widoku na zabytek oraz informacja o konieczności zachowania:

- obiektu zabytkowego;
- utrzymanie historycznie ukształtowanego otoczenia obiektu;
- utrzymanie formy architektonicznej obiektu, we wszystkich jego elementach – wysokość, forma i rodzaj pokrycia dachu, kompozycja elewacji wraz z detalem architektonicznym, stolarką i materiałem budowlanym;
- zmiana funkcji obiektu oraz wszelkie prace na obiekcie zabytkowym wymagają uzyskania zgody tego organu na wykonanie prac;
- zgoda może być warunkowana przeprowadzeniem badań konserwatorskich z ustaleniem ograniczeń budowlanych i funkcjonalnych dla planowanych zmian wynikających z przeprowadzonych badań.

Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków na terenie miasta Koszalina przedstawiono w tomie I – „Uwarunkowania rozwoju” w tabeli 6.



**Ochrona zabytków nieruchomych nie wpisanych do rejestru** odbywa się na mocy ustaleń planów miejscowych i ma na celu:

- trwałe zachowanie zabytku i jego wartości,
- obligowanie właściciela do utrzymania obiektu w dobrym stanie technicznym z zachowaniem bryły (gabaryty i forma dachu), kompozycji elewacji, detalu i wartościowej struktury wewnętrznej oraz wskazanego wyposażenia (wystrój klatki schodowej, sztukaterie, stolarka).

W ustaleniach planu należy określić:

- dopuszczalny zakres zmian funkcjonalnych i budowlanych;
- wymóg sporządzenia specjalistycznych badań konserwatorskich i dokumentacji;
- w przypadku konieczności rozbiórki obiektu, wynikającej z utraty wartości technicznych lub zdarzenia losowego **potwierdzonych opinią techniczną**, wymóg wykonania inwentaryzacji **fotograficzno-budowlanej** obiektu, z **przekazaniem jednego egzemplarza do właściwego urzędu konserwatorskiego**.

Obiekty o szczególnie wysokiej wartości zabytkowej, **zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków**, należy objąć w planach miejscowych ścisłą ochroną konserwatorską do czasu sfinalizowania procedury ich wpisu do rejestru.

Wykaz obiektów zakwalifikowanych do wpisu do rejestru zabytków na terenie miasta Koszalina, przedstawiono w tomie I – „Uwarunkowania rozwoju” w tabeli 7.

**Obiekty zabytkowe wyznaczone do ochrony ustaleniami planów miejscowych – zgodnie z gminną ewidencją zabytków.**

Na etapie sporządzania kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, konieczna jest weryfikacja obiektów w ewidencji **gminnej kwalifikowanych** do ochrony ustaleniami planu, z uwagi na możliwość utraty wartości w trakcie niekontrolowanego użytkowania, znaczne przekształcenia lub rozbiórki. Zapisy ochrony konserwatorskiej winny być sporządzone indywidualnie dla każdego obiektu, uwzględniając uwagi **dotyczące** utrzymania istotnych elementów zabytkowych i dopuszczalne zmiany w tym rozbudowy, wymiany detalu i badania kolorystyki.

#### 3.7.4. Ochrona zabytków niematerialnych

Zgodnie z art. 6 ust.2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ochronie mogą podlegać nazwy geograficzne, historyczne lub tradycyjne – obiektu budowlanego, placu, ulicy lub jednostki osadniczej. Ich ochrona bądź przywrócenie polega na:

- ograniczeniu możliwości administracyjnego zmieniania nazewnictwa topograficznego i miejskiego,
- zachowaniu i przywracaniu tradycyjnych nazw,
- ochronie znaków i herbów.

Ze względu na historyczną tradycję i znaczenie, na terenie Koszalina zaleca się utrzymanie bądź przywrócenie historycznych nazw własnych:

- nazwy dawnych wsi: Chełmoniewo, Dzierżęcino, Jamno, Lubiatowo, Łabusz, Raduszka, Rokosowo, Sarzyno, Wilkowo,
- nazwy geograficzne: Góra Chełmska,
- nazwy ulic: Grodzka, Młyńska, Płowce, Targ Drzewny.

#### 3.7.5. Ochrona dóbr kultury współczesnej

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako dobra kultury współczesnej należy rozumieć dobra kultury o wysokiej wartości artystycznej lub historycznej (pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza



i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe), stanowiące uznany dorobek współcześnie żyjących pokoleń.

Ochrona dóbr kultury współczesnej odbywa się na mocy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze miasta Koszalina znajdują się obecnie dwa obiekty uznane za dobra kultury współczesnej, chronione zapisami planów miejscowych mających moc prawną:

- Kościół parafialny pw. św. Kazimierza przy ul. ks. J. Popiełuszki (uchwała nr XXXI/500/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 grudnia 2005 r.),
- Kościół parafialny pw. Ducha Świętego przy ul. ks. S. Staszica (uchwała nr XXI/487/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24 listopada 2005 r.).

Obiekty **rekomendowane** do kategorii dóbr kultury współczesnej (**lista otwarta do rozszerzenia**):

- Amfiteatr im. Ignacego Jana Paderewskiego z 1973 r. z największą krytą widownią w Polsce (na ok. 6000 miejsc); ochronie podlega zadanie o konstrukcji wiszącej wstępnie sprężonej wg projektu prof. inż. J. Filipkowskiego wykonane w r. 1975, będące dziełem sztuki inżynierskiej,
- Dom handlowy „Saturn” przy ul. Zwycięstwa 44; ochronie podlega unikalna konstrukcja przekrycia wiszącego,
- Ratusz Miejski, Rynek Staromiejski 6-7,
- kościół i klasztor o.o. Franciszkanów p.w. Podwyższenia Krzyża Św. **przy ul. Franciszkańskiej**,
- Pomnik „Dziewczyna z mangustą”.

### 3.8. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

#### 3.8.1. System transportu drogowego – kierunki rozwoju

- Polityka w zakresie rozwoju systemu drogowego, zgodnie z parametrami wynikającymi z klasyfikacji funkcjonalno – technicznej oraz innych założeń dla rozwoju choćby komunikacji zbiorowej, czy też szerszym udostępnianiem stref o ruchu uspokojonym, czy dla pieszych, będzie podstawowym kierunkiem urbanistycznym zapewniającym sprawne funkcjonowanie sieci ulicznej miasta.
- System drogowy Koszalina charakteryzuje się obecnie dobrze rozwiniętym układem obwodnicowo - promienistym. Konsekwentna dotychczasowa polityka realizacji obwodnic doprowadziła do obecnego stanu, w którym pierwszy pierścień obwodnicy - wewnętrzny, jest zamknięty (012.KD.Z). Pierścień wewnętrzny (wokół ścisłego centrum - 012.KD.Z) prowadzi w większości ruch wewnętrzny, natomiast pierścień zewnętrzny od centrum jest wykorzystywany zarówno przez ruch wewnętrzny, jak i stanowi przedłużenie układu zamiejskich dróg krajowych i wojewódzkich, przez co prowadzi ruch tranzytowy.
- Parametry techniczne sieci drogowo-ulicznej na większości odcinków zapewniają odpowiednie warunki ruchu, wystarczające do obciążeń występujących przez większość roku. Jednakże obecny układ drogowy nie zapewnia odpowiedniego standardu połączeń w kierunku morza, co powoduje znaczne przeciążenia istniejącej sieci w okresie wakacyjnym. Szczególnie dotyczy to odcinków ulic prowadzących ruch na kierunku północ - południe oraz na odcinkach obwodnicy miejskiej.
- W celu poprawy warunków ruchu w mieście, poprzez zminimalizowanie przejazdu tranzytu, konieczna jest budowa obwodnic zamiejskich Koszalina w ciągach dróg krajowych nr 6 i 11. Niemniej jednak budowa tych obejść nie może skutkować negatywnie na rozwój miasta poprzez powstanie utrudnień ruchowych polegających na ograniczeniu dostępu do sieci dróg krajowych. Stąd też należy dążyć



bezwzględnie do powstania obejść miasta Koszalina drogami ekspresowymi S6 (001.KD.S) i S11. Każda z tych dróg ma równie istotne znaczenie, w związku z czym należy dokładać wszelkich starań, aby te dwie inwestycje szczebla centralnego powstały jak najpilniej. Ich powstanie determinuje rozwój oraz zrównoważenie systemu drogowego w mieście.

- Aby sprawnie miasto opuszczać oraz docierać szybko do ważnych instytucji zlokalizowanych w ścisłym centrum planowane drogi ekspresowe (001.KD.S i **S-11**) należy połączyć z drogami 003.KD.G i 008.KD.Z (obecna DK nr 6), 006.KD.Z, 007.KD.Z (Władysława IV), 009.KD.Z (Połczyńska), 010.KD.Z (Bohaterów Warszawy), przechodząca w 005.KD.Z i 006.KD.Z oraz z 011.KD.Z (Morska).
- Skomunikowanie terenów przyległych z drogami ekspresowymi będzie możliwe wyłącznie za pośrednictwem węzłów drogowych. Łącznie planuje się pięć węzłów drogowych na drogach ekspresowych:
  - węzeł **Koszalin Zachód (S-11 – DK nr 6)**
  - węzeł **Bielice (S-11 – S6)**
  - węzeł **Koszalin Północ (S-6 – DK nr 11)**
  - węzeł **Koszalin Wschód (S-6 – ul. Władysława IV i Jamno)**
  - węzeł Gdańska **obecnie nie realizowany – w planie kierunkowym Studium.**
- Odległości między węzłowe należy traktować, jako oddalone od siebie, jak dla dróg ekspresowych zlokalizowanych w obszarze zurbanizowanym. Innym ważnym elementem, jest sprawne skomunikowanie z rejonem poprzez drogi o wysokiej klasie technicznej – **G** i są to: 003.KD.G (Gdańska – obecnie DK nr 6) obsługująca kierunek na wschód do Słupska poprzez Sianów, 004.KD.G (Gnieźnieńska – obecnie DK nr 11) obsługująca kierunek na południe do Bobolic.
- Inne ważne elementy to zapewnienie sprawnej komunikacji międzyosiedlowej. W tym celu planuje się domknięcie układu tzw. drugiej obwodnicy (od centrum) ciągiem 005.KD.Z uzupełnionym poprzez 006.KD.Z i 007.KD.Z (Władysława IV). Wszystkie drogi z układu podstawowego mają przekrój dwujezdniowy dwupasowy, a na drogach ekspresowych wokół Koszalina dopuszcza się przekrój trzypasowy.
- Ponadto **na obszarze śródmieścia** planuje się zmniejszenie klasy dla drogi stanowiącej dziś oś wschód – zachód, tj. dla ul. Zwycięstwa. Docelowo dopuszcza się na tej ulicy ograniczenie lub likwidację dostępu dla ruchu indywidualnego. W znacznym stopniu może to uatrakcyjnić centrum miasta oraz umożliwić jego integrację wewnętrzną, która dziś jest zaburzona właśnie istotnym ciągiem drogowym.
- Kierunki rozbudowy oraz klasyfikację funkcjonalną podstawowego układu drogowego miasta przedstawia rysunek studium. Kierunki te w zasadniczych rozwiązaniach podtrzymują ustalenia dotychczasowego studium.
- Przyjęte kierunki rozwoju układu drogowego powinny być zweryfikowane po opracowaniu przez Zarząd Dróg Miejskich planu rozwoju sieci drogowej, uwzględniającej wyniki aktualnych badań ruchu oraz prognozy ruchu biorące pod uwagę planowane przebiegi dróg szybkiego ruchu **S6 i S11**.
- W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się na etapie sporządzania planów miejscowych korektę linii rozgraniczających pasy drogowe z zachowaniem **kierunku** ich przebiegu, **przy założeniu, że w przypadku ograniczenia powierzchni terenu przeznaczanego pod układ komunikacyjny, uwolnione obszary przejmą funkcje terenów bezpośrednio przylegających; w sytuacjach szczególnych dopuszcza się lokalną ingerencję rozwiązań drogowych w tereny sąsiadujące ograniczającą obszary przyległe; ponadto dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań zagospodarowania pasów drogowych w zakresie dróg rowerowych i ciągów pieszych niż wynikające z USTALEŃ SZCZEGÓŁOWYCH dla UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO "K" w zakresie "Polityki przestrzennej" oraz**



**"Standardów kształtowania przestrzeni" przy zachowaniu określonej klasyfikacji dróg.**

- System dróg rowerowych będzie systematycznie rozbudowywany o trasy lokalne.
- Planowaną charakterystykę dróg rowerowych opisano w ustaleniach szczegółowych.

### **3.8.2. System transportu kolejowego – kierunki rozwoju**

- System kolejowy Koszalina oparty jest na krzyżowym układzie linii kolejowych: południowozachodni – północnowschodni  
południowowschodni – północnozachodni.
- Głównym węzłem transportu pasażerskiego, w obrębie którego należy dążyć do integracji komunikacji kolejowej i samochodowej jest stacja kolejowa – KOSZALIN, zlokalizowana w centrum miasta przy al. Armii Krajowej.
- Przewidywana modernizacja linii kolejowej 202 Gdańsk – Koszalin – Stargard Szczeciński z budową drogiego toru będzie miała wpływ na płynność i bezpieczeństwo ruchu kolejowego.
- W studium przewiduje się przebudowę skrzyżowań linii kolejowej 202 z układem komunikacji drogowej w układzie dwupoziomym w granicach miasta.
- Proponuje się reaktywację nieczynnej linii kolei wąskotorowej wraz ze zlokalizowaniem na terenie cmentarza przystanku kolejowego, jako funkcja dodana. Linia kolejowa obsługiwałaby lokalnie także miejscowości zlokalizowane na jej trasie: Kretomino, Bonin, Manowo.

### **3.8.3. System transportu lotniczego – kierunki rozwoju**

Transport lotnictwa cywilnego dla miasta Koszalina obecnie oparty jest wyłącznie na porcie GOLENIÓW, obsługującym również Szczecin. Port ten jest zlokalizowany w odległości około 150 km od miasta Koszalina i dla jego rozwoju nie ma większego znaczenia. Natomiast sam transport lotniczy mógłby w sposób istotny spowodować uatrakcyjnienie w systemie turystycznym i przede wszystkim gospodarczym miasta.

Zalecanym jest dążenie do powstania i funkcjonowania lotniska regionalnego w Zegrzu Pomorskim. Koniecznym dla znacznego wpływu lotniska regionalnego jest dobre skomunikowanie go transportem publicznym z miastem. Należy dążyć do uruchomienia sprawnej linii autobusowej łączącej lotnisko z centrum miasta.

## **3.9. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej**

### **3.9.1. Zaopatrzenie w wodę**

- Zasilanie Koszalina w wodę bazować będzie na istniejących ujęciach wód podziemnych w Mostowie (37 studni głębinowych) i Koszalinie (16 studni głębinowych).
- Podstawowe źródło wody stanowić będzie ujęcie w Mostowie ze stacją uzdatniania o wydajności 30000 m<sup>3</sup>/d.
- Dostawa wody z ujęcia w Mostowie dwoma istniejącymi magistralami przesyłowymi oraz z Jamna jedną magistralą wraz z pompowniami i zbiornikami zapasowo-wyrównawczymi.
- Zakłada się stworzenie możliwości do korzystania ze zbiorowego zaopatrzenia w wodę 100% mieszkańców będących w zasięgu przyszłego systemu wodociągowego.



- Woda z ujęć i stacji uzdatniania rozprowadzana jest systemem pierścieniowym sieci magistralnych i rozdzielczych wodociągowych do odbiorców.
- Proponuje się dalszą rozbudowę systemu sieci wodociągowej oraz modernizację **sieci** istniejącej (okres eksploatacji części istniejącej sieci ponad 70 lat), w celu zwiększenia niezawodności działania systemu oraz utrzymania wymaganej jakości wody pitnej.
- W istniejącym systemie zaopatrzenia w wodę istnieją rezerwy w produkcji wody jak i w przewodach magistralnych.
- Wyznaczone nowe tereny rozwojowe miasta na kierunku północnym (rejon Jamna) oraz intensyfikacja rozbudowy na kierunku południowym (Raduszka, Sarzyno) wymagać będzie przestrzennej rozbudowy sieci oraz modernizacji magistralnych odcinków sieci istniejącej.
- System zaopatrzenia w wodę **osiedla Jamno-Łabusz** wymaga dostosowania do projektowanego inwestowania na w/w terenach oraz do istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę na obszarze miasta. Istniejące ujęcie wody w Jamnie może być wykorzystywane do czasu zużycia technicznego.
- Proponuje się wykonanie nowego odcinka magistrali wodociągowej od istniejącej magistrali wodociągowej (dn 1000 i dn 800 mm) w rejonie Jez. Lubiatowo z włączeniem w rejonie Lubiatowa.
- Przewiduje się optymalizację zużycia wody poprzez działania techniczne eliminujące przecieki w sieci wodociągowej, stosowanie zamkniętych obiegów **wody**, optymalizację **systemu rozprowadzania wody** do odbiorców oraz wprowadzanie **upowszechnienia pomiarów zużycia wody i** programów redukcji strat wody u dostawcy.
- Dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę mieszkańców na obszarach graniczących z granicami miasta, lecz położonymi poza nimi (Kretomino, Konikowo, Niekłonicze, Bielice, Skwierzynka).
- Dywersyfikacja źródeł zasilania miasta w wodę (dwa niezależne ujęcia: w Mostowie i Koszalinie) oraz dwie niezależne i jednocześnie współpracujące za sobą magistrale dosyłowe wraz ze zbiornikami zapasowo-wyrównawczymi, stanowiącymi zapas wody, jest gwarantem bezpieczeństwa i zapewnienia stałości dostaw do odbiorców.
- Niezbędne jest opracowanie zaopatrzenia w wodę mieszkańców Koszalina w warunkach specjalnych.
- **Projektowane przebiegi tras wodociągów widoczne na załącznikach graficznych są przebiegami orientacyjnymi do uściślenia w planach miejscowych lub decyzjach o warunkach zabudowy.**

### 3.9.2. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków

#### A. Oczyszczanie ścieków sanitarnych

- Ścieki sanitarne odprowadzane są systemem kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-ciśnieniowym do istniejącej oczyszczalni mechaniczno-biologicznej „Jamno”. Obecnie oczyszczalnia jest niedociążona hydraulicznie przy jednoczesnym przeciążeniu ładunkiem zanieczyszczeń. Występująca rezerwa w zakresie hydraulicznym w ilości 700-1000 m<sup>3</sup>/d przeznaczona jest dla ewentualnego podłączenia dodatkowych mieszkańców z miejscowości: Niekłonic, Bielice, Skwierzynki i Sianowa.
- Zrzut oczyszczonych ścieków do rzeki Dzierżęcinki i dalej do jeziora Jamno.



- Proponuje się rozbudowę oczyszczalni „Jamno”, dla osiągnięcia prawidłowego obciążenia ładunkiem zanieczyszczeń.
- Ścieki sanitarne przed wprowadzeniem na oczyszczalnię należy doprowadzić do właściwości fizyko-chemicznych zgodnych z przepisami szczegółowymi.
- Obecnie do oczyszczalni miejskiej Jamno doprowadzane są ścieki z miejscowości spoza terenu miasta Koszalina jak: Mścice, Konikowo, **Kretomino**.
- **Wokół terenu oczyszczalni utrzymuje się pas o szerokości 300 m wolny od zabudowy mieszkaniowej i innej, związanej z przebywaniem ludzi. Przed sporządzeniem planu miejscowego należy wykonać analizę uciążliwości oczyszczalni „Jamno”, celem określenia zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania; dopuszcza się lokalizowanie zabudowy związanej z pobytem ludzi w pasie j.w., pod warunkiem, że wynik opracowanej analizy wykaże brak wpływu oddziaływania oczyszczalni.**

### B. Sieć kanalizacji sanitarnej

- Planuje się objęcie systemem kanalizacji sanitarnej obszaru miasta objętego niniejszym Studium tj. 100% mieszkańców, w celu wyeliminowania zagrożenia przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych.
- Proponowane rozwiązania techniczne to kontynuacja istniejących systemów grawitacyjno-tłocznych w granicach administracyjnych gminy Koszalin.
- System kolektorów sanitarnych I-ego rzędu posiada rezerwy przepustowości w stanie obecnym.
- System kanalizacji sanitarnej tłocznej oparty jest na dwóch głównych elementach, a mianowicie :
  - przepompowniach ścieków
  - rurociągach tłocznych ( podwójnych)
  - zasilanie energetyczne przepompowni z dwóch kierunków
  - system tłoczny winien uwzględniać problem zagniwania ścieków w systemie tłocznym.
- Dopuszcza się możliwość odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej miejskiej ścieków spoza obszaru administracyjnego miasta Koszalina, w tym zwłaszcza z Niekłonic, Bielic, Skwierzynki i Sianowa.
- Ponadto kierunki rozwoju systemu kanalizacji sanitarnej obejmują: bieżącą modernizację i przebudowę sieci, w celu zmniejszenia dopływu wód infiltracyjnych i przypadkowych, głównie przez likwidację podłączeń kanałów deszczowych i uszczelnianie sieci oraz przebudowę kanałów oraz zdekapitalizowanych technicznie.
- **Projektowane przebiegi tras kanalizacji sanitarnej widoczne na załącznikach graficznych są przebiegami orientacyjnymi do uściślenia w planach miejscowych lub decyzjach o warunkach zabudowy.**

### C. Sieć kanalizacji deszczowej

- Ścieki deszczowe z miasta Koszalina są odprowadzane kanalizacją deszczową do dwóch odbiorników naturalnych: rzeki Dzierżęcinki i kanału Łabusz.
- Ilość odprowadzonych ścieków deszczowych z terenów zabudowanych miasta powoduje kumulację wysokich stanów wody w w/w odbiornikach naturalnych, co powoduje zatapianie terenów zainwestowanych.
- Na głównych wylotach kolektorów deszczowych do odbiorników rzeki Dzierżęcinki i Kanału Łabusz znajdują się podczyszczalnie ścieków deszczowych.
- Istniejące obecnie odbiorniki wód deszczowych, rzeka Dzierżęcinka i Kanał Łabusz mają przekroczoną przepustowość
- Proponowany w niniejszym Studium rozwój miasta Koszalina wiąże się z udostępnieniem nowych odbiorników wód deszczowych, tj. rzeki Czarnej i Uniesty oraz wyjścia poza granice administracyjne gminy Koszalin z głównymi kolektorami deszczowymi.



- Proponowane zagospodarowanie wymagałoby przebudowy istniejących systemów melioracyjnych na terenie miasta Koszalina, jak i poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin.
- **Na terenie osiedla Jamno-Łabusz istnieje system melioracyjny odprowadzający wody deszczowe do odbiorników otwartych. Odprowadzenie wód deszczowych na terenie osiedla wymaga budowy nowego systemu odprowadzania i oczyszczania wód deszczowych do odbiorników.**
- Wody deszczowe z terenu miasta przewiduje się odprowadzić do istniejących i projektowanych kolektorów deszczowych, z możliwością odprowadzenia poprzez urządzenia oczyszczające do naturalnych ścieków z wykorzystaniem istniejących i projektowanych zbiorników retencyjnych w celu wyrównania dopływu ścieków deszczowych do odbiorników. Jednocześnie w/w rozwiązania techniczne winny uwzględniać wysokie stany wody (wody o p=1%) w odbiornikach.
- Dla Lubiatowa **dopuszcza się** wprowadzenie zagospodarowania ścieków deszczowych na indywidualnej działce budowlanej **z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych przed zrzutem do kanalizacji deszczowej lub odbiornika.**
- Przy przebudowie pozostałości systemu kanalizacji ogólnospławnej (rejon ul. Piłsudskiego) na system kanalizacji rozdzielczej dopuszcza się wykorzystanie istniejącej kanalizacji ogólnospławnej jako kanalizacji **sanitarnej wraz z realizacją kanalizacji deszczowej.**
- Proponuje się **utrzymanie** istniejącego kolektora sanitarnego A (starego) **i budowę nowego kolektora deszczowego.**
- Projektowane przebiegi tras kanalizacji **deszczowej** widoczne na załącznikach graficznych są przebiegami orientacyjnymi do uściślenia w planach miejscowych lub decyzjach o warunkach zabudowy.

### 3.9.3. Zaopatrzenie w gaz

- Miasto Koszalin zasilane jest w przewodowy gaz ziemny grupy Ls i E. Gaz ziemny pobierany jest z dwóch głównych stacji redukcyjnych gazu I-stopnia zlokalizowanych w rejonie Starych Biellic i Bonina, umożliwiając system zasilania z dwóch kierunków, tj. od strony zachodniej (Stare Biellice) oraz od wschodu (Bonin).
- Istniejący system zaopatrzenia w gaz miasta Koszalina posiada rezerwę w swojej przepustowości wynikającą z możliwości zmiany rodzaju gazu, z gazu grupy Ls na gaz grupy E.
- Sieć gazociągów Śr/c tworzy układ pierścieniowy. Z układu sieci gazowej Śr/c poprzez stacje redukcyjne 2 st. zasilany jest system sieci gazowej N/n ciśnienia.
- Uwzględnia się możliwość rozbudowy sieci gazowej, w tym na kierunkach północnym i południowym, wykorzystując gaz do celów komunalno-bytowych, grzewczych i technologicznych.
- Planuje się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia **Szczecin – Gdańsk** w korytarzu istniejącej nitki gazociągu wysokiego ciśnienia, równoległe do trasy szybkiego ruchu (S-6). **Wzdłuż istniejących i projektowanych gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązują strefy kontrolowane o szerokości, zakazach i ograniczeniach regulowanych przepisami odrębnymi. Dla powyższych stref kontrolowanych ustala się przeznaczenie terenów jako uprawy polne i ogrodnicze, tereny trwałych użytków zielonych oraz tereny nieużytków.**
- Lokalizacja obiektów budowlanych względem sieci gazowej wysokiego ciśnienia powinna spełniać wymagania przepisów odrębnych, według których sieć ta zostanie wybudowana.
- Proponuje się wykonanie nowego odcinka gazociągu W/c od istniejącego gazociągu W/c w rejonie Jez. Lubiatowo z włączeniem w rejonie Lubiatowa wraz z stacją redukcyjną I st., na granicy administracyjnej gminy Koszalin (teren gminy Koszalin).





- Proponuje się wykonanie nowego odcinka gazociągu W/c od istniejącego lub projektowanego gazociągu W/c w rejonie Jamna z włączeniem w rejonie Jamna wraz z stacją redukcyjną I st. zlokalizowaną w rejonie Jamna.
- Projektowane przebiegi tras gazociągów W/c widoczne na załącznikach graficznych są przebiegami orientacyjnymi do uściślenia w planach miejscowych lub decyzjach o warunkach zabudowy.

#### 3.9.4. Zaopatrzenie w ciepło

- Rozwój energetyki cieplnej zakłada optymalizację systemu dostarczania **energii cieplnej**, budowę nowych, remont i przebudowę istniejących odcinków sieci oraz automatyzację pracy systemu ciepłowniczego.
- Lokalizacja **kotłowni** umożliwi racjonalne zaopatrzenie w ciepło centralnego obszaru miasta oraz rozbudowę systemów zdalczynnych na kierunku południowym i północnym, umożliwiając zaopatrzenie w ciepło przyszłej zabudowy wielorodzinnej.
- **Kotłownie wyposażone są w urządzenia zmniejszające niekorzystne oddziaływanie na środowisko poprzez zarówno urządzenia eliminujące emisję pyłów do powietrza jak i urządzenia uzdatniające wodę.**
- Wytwarzanie energii cieplnej oparte jest na dwóch istniejących **kotłowniach** miejskich zabezpieczających w chwili obecnej do 60 % ogółu **mocy**.
- Istniejący system ciepłowniczy posiada rezerwy mocy, tak w zakresie wytwarzania jak i przesyłu energii.
- Ciepło rozprowadzane jest siecią wysokoparametrową, z której **63%** stanowi sieć preizolowana.
- Rejony i budynki zlokalizowane w obszarach centralnych miasta, w tym budynki rewitalizowane, w pobliżu których istnieje sieć ciepłownicza, winny być przede wszystkim przyłączane do miejskiego systemu ciepłowniczego celem pełnego wykorzystania istniejących rezerw systemu i ograniczenia w mieście emisji spalin.
- **Dla osiedli budownictwa mieszkaniowego, obiektów użyteczności publicznej oraz innych obiektów usługowo-przemysłowych, źródłem ciepła będzie miejska sieć cieplna lub lokalne kotłownie gazowe zasilane z sieci gazowej. W uzasadnionych ekonomicznie przypadkach należy stosować rozwiązania kogeneracyjne wykorzystujące w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną.**
- Pozostałą ilość energii dla celów bytowych mieszkańców należy uzyskać z lokalnych źródeł, takich jak lokalne kotłownie gazowe, gazowe ogrzewanie indywidualne oraz źródeł niekonwencjonalnych, odnawialnych, zwłaszcza na skrajnie usytuowanych w stosunku do centrum miasta zespołach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Raduszka, Rokosowo, Dzierżęcino oraz Jamno-Łabusz).
- **Dopuszcza się indywidualne rozwiązania oparte na niskoemisyjnych źródłach ciepła i energii z preferencją dla rozwiązań opartych na odnawialnych źródłach energii, przy czym dopuszczone w planach miejscowych rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w ciepło, lokowane w obszarach funkcji chronionej, nie mogą prowadzić do pogorszenia jakości powietrza w wyniku eksploatacji.**
- Projektowane przebiegi tras ciepłociągów widoczne na załącznikach graficznych są przebiegami orientacyjnymi do uściślenia w planach miejscowych lub decyzjach o warunkach zabudowy.

#### 3.9.5. Elektroenergetyka i telekomunikacja

- Głównym źródłem zasilania Koszalina w energię elektryczną jest zasilanie z krajowego systemu elektroenergetycznego ze zlokalizowanej w pobliżu stacji elektroenergetycznej 400/220/110 kV w Dunowie.
- Układ zasilania miasta w energię elektryczną należy uznać jako dobry.



- Stacja Dunowo zasilana jest liniami 400 kV z systemu krajowego, powiązana z elektrownią „Dolna Odra” w Krajniku i elektrownią szczytowo-pompową w Żarnowcu oraz linią 220 kV z elektrownią szczytowo-pompową w Żydowie. Rozdzielnia 110 kV stacji w Dunowie powiązana jest ponadto liniami 110 kV z sąsiednimi Zakładami Energetycznymi t.j. „Enea” w Szczecinie i Poznaniu oraz „Energa” w Słupsku.
- Teren miasta Koszalina zasilany jest z 5-ciu stacji (GPZ) 110/15 kV (w tym w czterech zlokalizowanych na obszarze miasta) poprzez 2 wydzielone dla miasta linie napowietrzne 110 kV wyprowadzone ze stacji 400/110 kV Dunowo.
- Wszystkie GPZ-ty posiadają dwustronne zasilanie liniami 110 kV, a GPZ „Północ” dodatkowo trzecią linię 110 kV do **GPZ Sławno**.
- Przewiduje się możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących stacji zasilających wysokiego napięcia (GPZ) 110/15 kV oraz budowę pięciu nowych stacji zasilających wysokiego napięcia (GPZ) 110/15 kV (w tym trzech stacji w granicach miasta, **w jednostkach planistycznych: E.11a.MN - przy ul. Słonecznej, N.22i.Ł - przy ul. Jamneńskiej oraz W.06b.IT - rejon ul. Morskiej**).
- Przewiduje się możliwość budowy napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV prowadzonej równolegle do istniejących linii 400 kV i **110 kV** na odcinku w rejonie ulicy Na Jamno w kierunku miejscowości Dobiesławiec.
- Przewiduje się połączenie planowanej stacji wysokiego napięcia **110/15 kV GPZ Koszalin-Rokosowo** w rejonie ul. Słonecznej linią 110 kV prowadzoną równolegle do projektowanego przedłużenia ulicy Słonecznej w kierunku ul. Słupskiej z włączeniem do istniejącej linii 110 kV przebiegającej przez teren lasu Góry Chełmskiej.
- Na obszarach zainwestowanych przewiduje się utrzymanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV i 110 kV z możliwością ich modernizacji i przebudowy na linie dwutorowe.
- Na obszarach zainwestowanych oraz przewidzianych do zainwestowania przewiduje się likwidację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz słupowych stacji transformatorowych i zastąpienie ich liniami kablowymi prowadzonymi w liniach rozgraniczających istniejących i planowanych układów komunikacyjnych z małogabarytowymi stacjami kontenerowymi.
- Przewiduje się dalszy rozwój systemu telekomunikacyjnego z wprowadzaniem sieci światłowodowych, systemów bezprzewodowych, telewizji kablowej.
- Dopuszcza się modernizację, rozbudowę i budowę central i sieci zainteresowanych operatorów.
- Dopuszcza się rozwój telefonii bezprzewodowej w celu pełnego pokrycia obszaru miasta z uwzględnieniem obszarów rozwojowych.
- Dopuszcza się lokalizację nowych stacji bazowych telefonii komórkowej uwarunkowanej uprzednim przeanalizowaniem **ich** negatywnego wpływu w obszarach lokalizacji funkcji mieszkaniowej oraz wpływu na krajobraz miasta.
- **Przewiduje się rozwój sieci internetowych oraz modernizację węzłów sieci informatycznych z dodaniem nowoczesnych łącz i mechanizmów teleinformatycznych wysokiej przepustowości.**
- W obszarze miasta ustala się zakaz lokalizacji siłowni wiatrowych **z wyjątkiem przypadków opisanych poniżej.**
- **Dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych o mocy elektrycznej nie większej niż 40 kW (mikroinstalacja) przyłączanych do sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia (0,4 kV) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarach wskazanych w planach miejscowych.**
- **W obszarze miasta dopuszcza się lokalizację innych źródeł energii elektrycznej na terenach wskazanych w planach miejscowych.**



- Projektowane przebiegi tras linii elektroenergetycznych 110kV widoczne na załącznikach graficznych są przebiegami orientacyjnymi do uściślenia w planach miejscowych lub decyzjach o warunkach zabudowy.

### 3.9.6. Gospodarka odpadami

- Nie przewiduje się składowania odpadów komunalnych w granicach administracyjnych miasta Koszalina.
- Zakłada się wywóz i składowanie odpadów komunalnych poza obszarem miasta, na obszarze gminy Sianów.
- Obecnie wyodrębniony podmiot gospodarczy prowadzi odbiór, transport, segregację i unieszkodliwianie odpadów.
- **Na terenie Koszalina przewiduje się zarezerwowanie terenów pod punkty selektywnej zbiórki odpadów o powierzchni 600 – 1000 m<sup>2</sup> oraz segregację odpadów w miejscu ich powstania. Dopuszcza się lokalizację punktów selektywnej zbiórki odpadów w jednostkach planistycznych: N.07f.ZP, N.12b.U, N.22i.Ł oraz innych terenach na obszarze miasta, spełniających niezbędne warunki dla ich lokalizacji, wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.**
- **Punkty selektywnej zbiórki odpadów powinny spełniać następujące warunki:**
  - **zapewnić możliwość gromadzenia różnych odpadów w oddzielnych pojemnikach;**
  - **lokalizacja winna zapewnić możliwość zaparkowania samochodu, dostępu pieszego oraz umożliwić odbiór odpadów z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego;**
  - **lokalizacja winna zapewnić możliwość utrzymania właściwego stanu sanitarnego, właściwe oznakowanie i informację dla mieszkańców itp.;**
  - **nie powinny być sytuowane w przestrzeniach publicznych i w eksponowanych przestrzeniach reprezentacyjnych.**
- Odpady **komunalne** niebezpieczne powinny być **przekazywane przez właścicieli nieruchomości do punktów selektywnej zbiórki odpadów.**
- Dla sprawniejszej identyfikacji miejsc na pojemniki do segregacji należy wprowadzić zasady ich lokalizowania, dotyczy to głównie zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, parkingów, zespołów usługowych, obiektów użyteczności publicznej z wyłączeniem eksponowanych przestrzeni publicznych.
- Dostępne publicznie lokalizacje pojemników na odpady stałe należy zapewnić na terenach ogrodów działkowych, terenach rekreacji grupowej oraz w miejscach imprez masowych.
- W celu estetyzacji obszarów miejskich należy dążyć do lokalizacji pojemników pod poziomem terenu, stosując wyspecjalizowany osprzęt.
- Zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2012 – 2017 z **uwzględnieniem perspektywy na lata 2018-2023** zaproponowano model gospodarki odpadami w województwie zmierzający do ograniczenia ilości odpadów obojętnych i innych niż niebezpieczne, poprzez zamykanie instalacji niespełniających standardów środowiskowych. Zaproponowano rozwiązania oparte na **czterech regionach gospodarki odpadami komunalnymi w województwie. Dla regionu koszalińskiego wskazano cztery istniejące regionalne instalacje do przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK). Na terenie RIPOK w gminie Kołobrzeg i Sianów wyznaczono instalacje mechaniczno – biologicznego przetwarzania odpadów, ponadto na terenie gminy Sianów wyznaczono składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne oraz kompostowanie odpadów zielonych i innych odpadów ulegających biodegradacji zbieranych selektywnie.** Na terenie miasta Koszalina



proponuje się lokalizację zakładu z wykorzystaniem procesu termicznego **przekształcania** odpadów z odzyskiem energii. Dopuszcza się trzy warianty lokalizacji (jednostki planistyczne: **W.05b.P**, W.03.P, S.04.P/U). **W ramach przyjętego systemu planowana budowa Zakładu Termicznego Przekształcania Odpadów na wybranym terenie wraz z systemem zbiórki i odzysku odpadów zapewni możliwość odbioru i przekształcania wszystkich odpadów komunalnych. System zbiórki odpadów tworzą punkty odbioru odpadów, punkty zbiórki odpadów problemowych, lokalne stanowiska zbiórki i segregacji odpadów.**

### 3.9.7. Regulacja stosunków wodnych (obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi)

- Zakłada się prowadzenie regulacji stosunków wodnych umożliwiającą zatrzymanie optymalnej ilości wód opadowych na obszarze zlewni, poprzez właściwą regulację istniejących cieków wodnych (budowa dodatkowych oczek wodnych, progów) oraz maksymalny udział powierzchni ekopozytywnych na terenach zabudowanych.
- **Dla utrzymania właściwego poziomu wód gruntowych przewiduje się ograniczenie wykorzystania kanalizacji deszczowej na terenach zabudowy jednorodzinnej do obsługi jedynie powierzchni utwardzonych ulic i placów z odprowadzeniem do gruntu wód opadowych z terenów poszczególnych posesji.**
- Na obszarach zmeliorowanych systemem rowów otwartych oraz poprzez drenaż **wskazanych na rysunku zmiany studium** (dotyczy głównie obszarów w sąsiedztwie Jamna) należy w istotny sposób uwzględnić regulację stosunków wodnych przy realizacji przyszłych inwestycji.
- Poprawę stosunków wodnych na obszarach tego wymagających należy uzyskać poprzez działania administracyjne, gospodarcze i techniczne.
- **Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.**
- **Obszary zagrożone powodzią to obszary polderów łąkowych, narażone na zalania i podtopienia, na których wszelkie projektowane inwestycje należy realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi.**
- Granice obszarów **szczególne** zagrożenia powodzią oraz **zagrożonych powodzią** uściślone zostaną na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- Regulacja rzeki Dzierżęcinki na całej długości przepływu w granicach administracyjnych miasta Koszalina. Uregulowanie i uporządkowanie brzegów pozwoli na wykorzystanie przyległych do nich terenów oraz powstałych nabrzeży pod funkcję parku ogólnomiejskiego z urządzeniami turystyczno-rekreacyjnymi, wpłynie to również na krajobraz i estetykę całości miasta; przyczyni się do uatrakcyjnienia śródmiejskiej strefy funkcjonalno-przestrzennej w połączeniu z nabrzeżem jeziora Jamno.
- **Do systemu** ochrony przeciwpowodziowej terenów położonych w dolnym odcinku rzeki Dzierżęcinki należy wraz z regulacją rzeki jej istniejące obwałowanie oraz obwałowanie nabrzeża jeziora Jamno. **Należy przeprowadzić remont i przebudowę istniejącego obwałowania.** Systematyczne wykonanie prac regulacyjnych w połączeniu **ze wzmocnieniem** obwałowania rzeki i jeziora zapobiegnie przelewaniu się wód w czasie wezbrań powodziowych w połączeniu z cofką na jeziorze Jamno w obszary położone w ujściowym odcinku rzeki.
- W celu zapobieżenia przelewaniu się wód sztormowych z jeziora Jamno (zjawisko cofki) na tereny polderów łąkowych Dobiesławiec i Łabusz, wskazanym jest podniesienie wierzchołków nabrzeży do rzędnej co najmniej +1,22 m n.p.m - ostateczne rzędne korony grobli powinny zostać określone w dokumentacji



- projektowej systemu ochrony przeciwpowodziowej. Wykonanie przedmiotowego przedsięwzięcia wpłynie jednocześnie na poprawę funkcjonalności eksploatacyjnej nabrzeży oraz estetykę nowego obszaru miasta. Będzie to miało istotny wpływ na wykorzystanie terenów wzdłuż brzegu jeziora Jamno na funkcje turystyczne.
- Polder Łabusz, **wskazany na rysunku zmiany studium**, pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu, a większość gruntów polderu zostaje wyłączona z możliwości zabudowy. Tereny te są w wysokim stopniu **zagrożone powodzią**, wynika to z możliwości przerwania wałów przeciwpowodziowych.
  - Dopuszcza się zmianę dotychczasowego ekstensywnego rolniczego zagospodarowania części polderu, położonego po południowej stronie drogi **016.KD.Z** z przeznaczeniem pod istniejące i projektowane pasmo infrastruktury technicznej (napowietrzne linie energetyczne, gazociągi). Pozostała część polderu winna pozostać jako tereny rolnicze i leśne z możliwością ich wykorzystania jako obszary zalewowe, w czasie wezbrań powodziowych (tzw. suchy zbiornik). W północnej części polderu dopuszcza się odkładanie refulatu z jeziora Jamno.
  - Część polderu Dobiesławiec, **wskazanego na rysunku zmiany studium** (w kierunku na wschód od rzeki Dzierżęcinka, w pasie szerokości do 700 m) pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu, a grunty polderu zostają wyłączone z możliwości zabudowy. Tereny te są w wysokim stopniu **zagrożone powodzią**, wynika to z możliwości przerwania wałów przeciwpowodziowych.
  - Dopuszcza się zmianę dotychczasowego ekstensywnego rolniczego zagospodarowania części w/w polderu Dobiesławiec wraz z pozostałymi terenami zmeliorowanymi systemem drenarskim z przeznaczeniem pod zagospodarowanie rekreacyjne (np. pola golfowe), możliwość odkładania refulatu z jeziora Jamno oraz zabudowę turystyczno – wypoczynkową.
  - Docelowo teren ten utraci cechy i wartości rolnicze, dla których to wykonane zostały systemy melioracyjne wraz z urządzeniami regulującymi stany wód (przepompownia melioracyjna). Zmiana przeznaczenia terenu wymagać będzie przebudowy systemu gospodarki wodnej (odwadniającego, jak i doprowadzającego wodę do terenów wraz z urządzeniami hydrotechnicznymi (przepompownie, przepusty itp.), a także systemu ochrony przeciwpowodziowej. W związku z utratą rolniczego charakteru użytkowania terenu, znajdujące się **na nim** urządzenia gospodarki wodnej, a zarządzane przez podmioty melioracyjne, docelowo winny być przekazane przyszłemu zarządcy terenu.
  - **Grunty polderu Bonin, położonego w sąsiedztwie jeziora Lubiatowo, wskazanego na rysunku zmiany studium, pozostają wyłączone z możliwości zabudowy. Utrzymuje się dotychczasowe ekstensywne rolnicze użytkowanie części polderu; pozostała część stanowi teren zieleni naturalnej stanowiącej otulinę rezerwatu przyrody Jezioro Lubiatowskie.**

### 3.9.8. Odnawialne źródła energii

**W rejonie Koszalina występuje płytkie zaleganie podłoża mezozoicznego, które stwarza możliwość rozpoznania ujęcia wód geotermalnych. Wymaga to specjalistycznych prac geologicznych. Wstępne pozytywne rezultaty dostarczyły wyniki wierceń rozpoznanych w rejonie Jamna. Ponadto na terenie Koszalina istnieją korzystne warunki dla dopuszczenia lokalizacji ogniw fotowoltaicznych, kolektorów słonecznych, pomp ciepła, elektrowni wiatrowych o mocy elektrycznej nie większej niż 40 kW (mikroinstalacja) oraz innych źródeł (biomasa, biogaz).**

**W granicach miasta dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW – za wyjątkiem elektrowni wiatrowych – na obszarze jednostek W.05e.P/U, N.22a.Ł i N.22b.Ł oraz na terenach oznaczonych symbolem TC. Obszary rozmieszczenia tych urządzeń wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu**



*i użytkowaniu terenu wskazano na rysunku zmiany studium.*

### 3.10. Przestrzenie publiczne

Zgodnie z ustawą z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar przestrzeni publicznej należy rozumieć jako „obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”. Obszary przestrzeni publicznych ze względów funkcjonalnych można zakwalifikować jako przestrzenie komunikacji, turystyki i sportu, zieleni i rekreacji, kultu religijnego oraz pozostałe, towarzyszące obiektom administracyjnym, społecznym, handlowo-usługowym, kulturalnym.

Na obszarze w granicach administracyjnych miasta wyodrębniono tereny szczególnie istotnych dla wizerunku i tożsamości miasta przestrzeni publicznych istniejących i planowanych, w granicach określonych w ustaleniach szczegółowych:

- ciąg zieleni urządzonej wzdłuż doliny Dzierżęcinki,
  - usługi turystyczne w pasie o szerokości 50 m wzdłuż nabrzeża jeziora Jamno,
  - cmentarz przy ul. Gnieźnieńskiej,
  - **Rynek Staromiejski**,
  - zespół dworców kolejowego i autobusowego w rejonie obiektów dworcowych istniejących,
- których zagospodarowanie należy poprzedzić opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Następujące z nich stanowią jednocześnie obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o charakterze lokalnym bądź ponadlokalnym:

- ciąg zieleni urządzonej wzdłuż doliny Dzierżęcinki,
- budowa zespołu dworców kolejowego i autobusowego,
- utrzymanie i rozbudowa cmentarza przy ul. Gnieźnieńskiej.

Ponadto w granicach całego miasta występują tereny o charakterze przestrzeni publicznych, których zagospodarowanie określają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego istniejące i przewidziane do opracowania.

### 3.11. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Do zadań inwestycyjnych celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą:

- 1) inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej, za wyjątkiem zadań wymienionych w pkt 3.12,
- 2) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, za wyjątkiem zadań wymienionych w pkt 3.12, **w tym:**
  - **budowa napowietrznej linii wysokiego napięcia prowadzonej równoległe do istniejącej linii 400 kV na odcinku w rejonie ulicy Na Jamno z odbiciem w kierunku na miejscowość Dobiesławiec,**
  - **połączenie planowanej stacji wysokiego napięcia w rejonie ul. Słonecznej (GPZ Koszalin-Rokosowo) linią 110 kV prowadzoną równoległe do projektowanego przedłużenia ulicy Słonecznej w kierunku ul. Słupskiej z włączeniem do istniejącej linii 110 kV przebiegającej przez teren lasu Góry Chełmskiej,**
- 3) utrzymanie i budowa obiektów administracji publicznej oraz innych obiektów użyteczności publicznej stanowiących własność gminy lub Skarbu Państwa,
- 4) prace konserwatorskie związane z ochroną zabytków stanowiących własność gminy lub Skarbu Państwa,



- 5) zagospodarowanie ciągu publicznego zieleni urządzonej wzdłuż doliny Dzierżęcinki oraz pozostałych terenów otwartych zieleni publicznej wraz z regulacją rzeki Dzierżęcinki,
- 6) rewitalizacja obszarów miejskich wymienionych w pkt 3.14.4,
- 7) inwestycje w pasie przybrzeżnym jeziora Jamno dla potrzeb obsługi przeprawy promowej,
- 8) utrzymanie i rozbudowa cmentarza przy ul. Gnieźnieńskiej,
- 9) **budowa punktów selektywnej zbiórki odpadów.**

Tereny inwestycji wymienionych w pkt 1-4 występują praktycznie na obszarze całego miasta.

### 3.12. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Do zadań inwestycyjnych celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym należą:

- 1) inwestycje z zakresu infrastruktury kolejowej i drogowej:
  - budowa zespołu dworców kolejowego i autobusowego w rejonie obiektów istniejących,
  - budowa obwodnic miasta w ciągach dróg krajowych nr 6 i 11 (drogi ekspresowe S6 i S11) wraz z węzłami drogowymi,
  - modernizacja linii kolejowej **202 Gdynia Główna – Słupsk – Koszalin – Stargard Szczeciński**,
  - modernizacja połączenia kolejowego Mielno – Koszalin,
  - **przebudowa drogi wojewódzkiej nr 167 na odcinku Koszalin– droga wojewódzka 168,**
- 2) inwestycje z zakresu gospodarki wodnej: nie występują,
- 3) **inwestycje z zakresu ochrony przeciwpowodziowej: zabezpieczenie przeciwpowodziowe zlewni jeziora Jamno wraz z rewitalizacją rzeki Dzierżęcinki i budową zbiornika retencyjnego,**
- 4) inwestycje z zakresu energetyki: **nie występują**,
- 5) inwestycje z zakresu gazownictwa:
  - budowa gazociągu wysokiego ciśnienia **Szczecin – Gdańsk** w korytarzu istniejącej nitki gazociągu wysokiego ciśnienia, równoległe do trasy szybkiego ruchu (S-6),
- 6) **inwestycje z zakresu unieszkodliwiania odpadów: budowa zakładu termicznego przekształcenia odpadów komunalnych z odzyskiem energii w Koszalinie,**
- 7) inwestycje z zakresu ochrony środowiska – podejmowane w uzgodnieniu z odpowiednimi organami do spraw ochrony środowiska.

### 3.13. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego

#### 3.13.1. Obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Z analizy obszarów, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynikają następujące ustalenia:

- 1) na obszarze w granicach administracyjnych miasta wyznaczono granice obszarów lokalizacji obiektów **handlowych** o powierzchni sprzedaży ponad 2 000 m<sup>2</sup>; dla tych terenów, określonych w ustaleniach szczegółowych dla jednostek planistycznych i na rysunku studium, istnieje obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,



- 2) na obszarze w granicach administracyjnych miasta określono granice **proponowanych** parków kulturowych; parki kulturowe powołuje się uchwałą rady gminy w zakresie zaopiniowanym przez wojewódzkiego konserwatora zabytków; uzgodniony z wojewódzkim konserwatorem zabytków i zatwierdzony przez radę plan ochrony parku stanowi materiał wyjściowy do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru parku, do którego sporządzenia należy przystąpić w terminie 3 miesięcy od utworzenia parku,
- 3) na obszarze w granicach administracyjnych miasta wyznaczono wyodrębnione obszary przestrzeni **publicznej**, wymienione w pkt 3.10, wymagające sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto w granicach całego miasta występują tereny o charakterze przestrzeni publicznych; ich sposób zagospodarowania zostanie określony w ramach tych planów miejscowych, w granicach których będą położone,
- 4) na obszarze w granicach administracyjnych miasta nie określono obszarów do objęcia wyodrębnioną procedurą scaleń i podziałów nieruchomości, wymagających sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 5) na obszarze w granicach administracyjnych miasta określono granice **proponowanych** prawnie chronionych form przyrody (park krajobrazowy, zespół przyrodniczo-krajobrazowy), dla których nie występuje obowiązek sporządzenia planów miejscowych. W przypadku uchwalenia obszary te, określone w ustaleniach szczegółowych dla jednostek planistycznych i wskazane na rysunku zmiany studium, wymagają sporządzenia dokumentacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) na obszarze w granicach administracyjnych miasta występują złoża kopalin (torfów i kredy jeziornej), usytuowanych w obszarach chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody **oraz złoża piasków**, co do których miasto nie będzie podejmować działań eksploatacyjnych, zatem nie występują zobowiązania do sporządzenia na tych terenach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 7) na obszarze w granicach administracyjnych miasta nie występują zobowiązania sporządzenia planów z tytułu występowania pomników zagłady oraz ich stref ochronnych.

***Część obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, objęta jest obowiązującymi bądź aktualnie realizowanymi planami zagospodarowania przestrzennego. Granice pozostałych obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pokazano na rysunku zmiany studium oraz na ryc. 3.***

### **3.13.2. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Obecnie w granicach administracyjnych miasta obowiązuje **39** planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.<sup>2</sup> W trakcie opracowania znajduje się **7** planów miejscowych, dla **4** terenów podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu, **a dla 1 - o przystąpieniu do zmiany planu.**

Wykazy planów miejscowych uchwalonych, będących w trakcie opracowania oraz uchwał podjętych o przystąpieniu do sporządzenia planu przedstawiono w tomie I – „Uwarunkowania rozwoju” w tabelach **3, 4, 5.**

<sup>2</sup> według stanu **od 5 kwietnia 2013 r.**



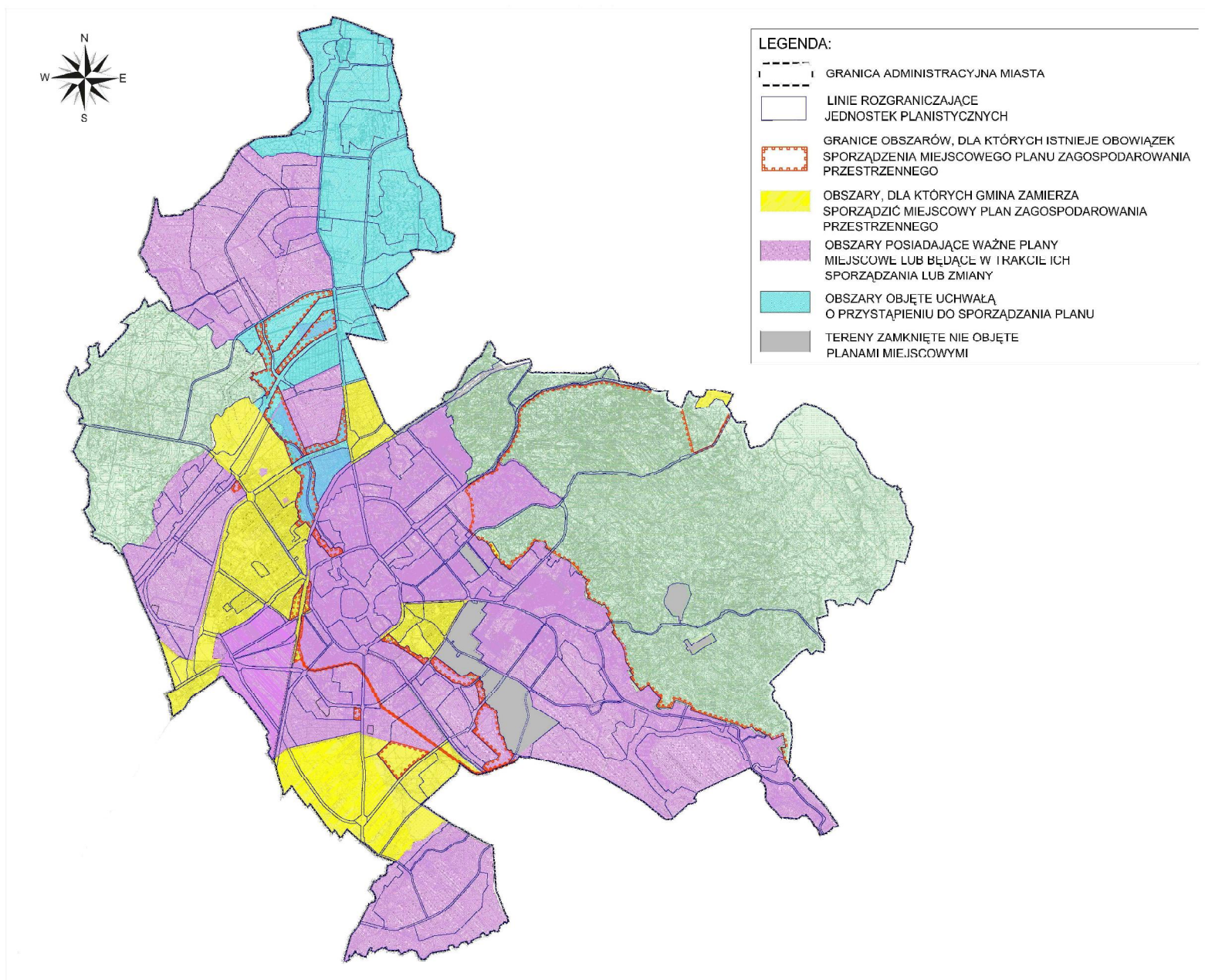


Docelowo planuje się objąć miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego cały teren miasta w granicach administracyjnych, z wyłączeniem kompleksów leśnych oraz terenów zamkniętych.

W ramach sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się uwzględnienie zabudowy i zagospodarowania terenu, powstałego w wyniku realizacji decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, wydanych po 1 stycznia 2007r. Dostosowanie ustaleń opracowywanych planów do skutków zrealizowanych decyzji będzie traktowane jako zgodne z ustaleniami studium (bez obowiązku sporządzenia jego zmiany).

Dla planów miejscowych dotyczących obszarów: projektowanego przebiegu tras szybkiego ruchu, gazociągów wysokiego ciśnienia oraz lasu komunalnego na Górze Chełmskiej (teren jednostki planistycznej E.02c.US/ZP) **i terenu jednostki E.21.ZN** istnieje obowiązek zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Granice obszarów wskazanych do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania **przestrzennego**, zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pokazano **na rysunku zmiany studium oraz na ryc. 3.**



Ryc.3. Koszalin - tereny wskazane do opracowania planów miejscowych

### 3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji oraz rewitalizacji

Część terenów miasta Koszalina, w większości zainwestowanych, zakwalifikowano do objęcia działaniami mającymi na celu poprawę jakości bądź przywrócenie wartości struktury funkcjonalno-przestrzennej. Obszary wymagające podjęcia jednego z rodzajów działań – przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji bądź rewitalizacji – omówiono poniżej oraz wskazano na rysunku studium.



### 3.14.1. Obszary wymagające przekształceń

Obszary miejskie zakwalifikowane do przekształceń zlokalizowane są głównie w obrębie terenów zainwestowanych o funkcji przemysłowo-magazynowej, obsługi komunikacji oraz infrastruktury technicznej, na których w wyniku zaprzestania bądź ograniczenia działalności gospodarczej postępuje proces degradacji zainwestowania. Istniejąca na tych obszarach zabudowa zawiera elementy o wartościach technicznych, użytkowych bądź kulturowych.

Kierunki przekształceń dotyczą zmian funkcjonalnych polegających na wprowadzeniu nowych funkcji, likwidacji, przebudowy i adaptacji istniejącej zabudowy oraz infrastruktury technicznej, wprowadzeniu nowej zabudowy i infrastruktury.

Przekształcenia obszarów miejskich na terenie Koszalina zmierzać będą głównie w kierunku wprowadzenia funkcji usługowej.

Tereny miejskie zakwalifikowane do przekształceń:

- teren dawnej bazy PKS położony na obszarze jednostki planistycznej S.01.U/UC w rejonie ulic: Zwycięstwa, Krakusa i Wandy, Powstańców Wielkopolskich,
- teren jednostki planistycznej C.08a.U, położony przy ulicy Szczecińskiej, po zachodniej stronie linii kolejowej,
- tereny jednostek planistycznych S.03a.U, S.03b.U oraz S.03d.U w rejonie ulic: Gnieźnieńskiej, Słowiańskiej i **nowo zrealizowanej** obwodnicy,
- tereny jednostek planistycznych N.01a.U oraz N.01b.U w rejonie ulic: Morskiej, Al. Monte Cassino,
- teren jednostki planistycznej N.12a.U w rejonie linii kolejowej, przy ulicy Władysława IV-go.

### 3.14.2. Obszary wymagające rehabilitacji

**Rehabilitacja** to proces obejmujący działania renowacyjne, remontowe, modernizacyjne i rewaloryzacyjne na obszarach postępującej dekapitalizacji zabudowy, zagospodarowania terenu i infrastruktury technicznej. Ma na celu odnowę obszarów poprzez poprawę jakości życia mieszkańców, stanu środowiska i struktury przestrzennej przy zasadniczym założeniu zachowania zabudowy i funkcji terenu.

Obszary miejskie zakwalifikowane do rehabilitacji:

- tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, hurtowni, baz transportowo-sprzętowych, obsługi komunikacji drogowej i szynowej, położone na obszarze jednostek planistycznych W.01a.P/U, W.02a.P/U, W.02b.P/U, W.02c.P/U, W.02d.P/U, W.03.P, W.04.P.

### 3.14.3. Obszary wymagające rekultywacji

**Rekultywacja** ma na celu przywrócenie wartości użytkowych i przyrodniczych terenom, przede wszystkim leśnym, rolniczym, zieleni naturalnej, zdewastowanym i zdegradowanym wskutek działalności człowieka.

Obszary miejskie wymagające rekultywacji:

- teren położony na obszarze jednostki planistycznej N.07f.ZP – wymóg rekultywacji po istniejących urządzeniach gospodarki wodno-ściekowej.

### 3.14.4. Obszary wymagające rewitalizacji

**Rewitalizacja** jest procesem mającym na celu ożywienie, przywrócenie do życia, odzyskanie dla potrzeb społeczności lokalnej zdegradowanych obszarów miast. Jest to cel publiczny, wykraczający poza zakres problematyki urbanistycznej, budowlanej oraz konserwatorskiej, a także poza dotychczasowe uregulowania prawne. Przedsięwzięcia



rewitalizacyjne dotyczą sfery przestrzennej, społecznej i ekonomicznej. W sferze przestrzennej rewitalizacja polega na zintegrowanych działaniach sanacyjnych, rewaloryzacyjnych, remontowo-modernizacyjnych oraz inwestycyjnych prowadzonych na określonym obszarze znajdującym się w stanie kryzysu i jest ściśle związana z planowaniem przestrzennym na etapie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planowania miejscowego. Dotyczy obszarów zdegradowanych zurbanizowanych, zwłaszcza mieszkaniowych, przemysłowych i powojkowych.

Na terenie Koszalina do obszarów wymagających rewitalizacji należą przede wszystkim tereny o dużych walorach kulturowych i zabytkowej strukturze w rejonie śródmieścia, **tereny w obszarze osiedli Tysiąclecia oraz Wspólny Dom**, a także przyłączone obszary wsi Jamno i Łabusz na północy miasta.

### 3.15. Tereny zamknięte

Zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity: Dz. U. z **2010** r. Nr **193**, poz. **1287**, z późn. zm.) przez tereny zamknięte należy rozumieć tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz **terenów zamkniętych**, należy do zadań własnych gminy.

W myśl art. 4 ust. 3, w odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy.

Na obszarze miasta Koszalina terenami zamkniętymi, w myśl przywołanej ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, są tereny wojskowe, zlokalizowane na obszarze jednostki strukturalnej E (Wschód) oraz tereny we władaniu kolei państwowych.

Dla terenów wojskowych, oznaczonych na rysunku zmiany studium symbolem UI, określono aktualne granice oraz wymogi ochrony przyrody i środowiska kulturowego, a także uwzględniono zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej.

Dla terenów zamkniętych nie zgłoszono wniosków o wyznaczenie stref ochronnych.

### 3.16. Uzasadnienie oraz synteza rozwiązań przyjętych w studium oraz w zmianie studium

Uzasadnieniem przystąpienia do **opracowania** studium była konieczność weryfikacji polityki przestrzennej gminy przy uwzględnieniu kierunków polityki społeczno-gospodarczej zawartej w dokumentach zewnętrznych, jak strategię, programy, plany oraz aktualizacja ustaleń w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w oparciu o przepisy obowiązujących ustaw.

Przyjęto główne cele polityki przestrzennej w zakresie:

- planowania struktury miejskiej, ze szczególnym uwzględnieniem:
  - wymogów ładu przestrzennego w stosunku do współczesnych potrzeb wynikających z prawa, ekonomii, wymogów funkcjonalnych, ochrony środowiska, estetyki, uwarunkowań społecznych,



- kształtowania struktury przestrzennej przy założeniu zrównoważonego rozwoju,
  - przestrzennych możliwości rozwoju, szczególnie na terenach włączonych w granice administracyjne miasta z dniem 1.01.2010 r.,
  - aktualnego stanu planistycznego,
  - rozwiązań układów komunikacji, zwłaszcza przebiegu tras szybkiego ruchu S6 i S11,
  - kierunków rozwoju infrastruktury technicznej, w tym uwzględnienia przebiegu sieci o znaczeniu ponadregionalnym,
  - lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego w świetle zmian dokonanych przepisami ustawy z dnia 11 maja 2007 r. o tworzeniu i działaniu obiektów wielkopowierzchniowych,
  - lokalizacji usług ogólnomiejskich, zwłaszcza administracji, kultury, bazy naukowo-dydaktycznej,
  - rozwoju funkcji turystycznej i ruchu turystycznego w oparciu o istniejące walory przyrodniczo-krajobrazowe, położenie w pobliżu Bałtyku oraz przyłączone tereny Jamna i Łabusza,
  - rozwoju funkcji mieszkaniowej w zabudowie jedno- i wielorodzinnej, przy założeniu wyposażenia zespołów mieszkalnych w pełny program infrastruktury usług podstawowych,
  - rozwoju terenów przemysłowych, ze szczególnym uwzględnieniem przemysłów wysokich technologii oraz ścisłej współpracy z bazą naukowo–dydaktyczną wyższych uczelni,
  - kontynuacji systemu terenów zielonych i otwartych, z wykształceniem głównego pasma zieleni na osi północ-południe, wzdłuż doliny rzeki Dzierzecinki, z przeznaczeniem na publiczne tereny parkowe,
  - kompleksowych działań w zakresie przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i rewitalizacji terenów zainwestowanych, zwłaszcza śródmiejskich, przemysłowych i mieszkalno-usługowych, mających na celu wyeliminowanie przestrzeni zdegradowanych, poprawę jakości życia mieszkańców, przywrócenie ładu przestrzennego oraz wykreowanie całościowych jednostek kompozycyjnych;
- ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych poprzez aktualizację ustaleń w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w oparciu o przepisy obowiązujących ustaw.

***Uzasadnieniem przystąpienia do niniejszej zmiany studium była konieczność weryfikacji polityki przestrzennej miasta z uwzględnieniem kierunków polityki społeczno-gospodarczej zawartej w dokumentach zewnętrznych, jak strategię, programy, plany oraz aktualizacji ustaleń w oparciu o przepisy obowiązujących ustaw. Opracowaniem objęto obszar w granicach administracyjnych miasta Koszalina.***

***Zakres zmian dotyczył w szczególności:***

- ***wymogów ładu przestrzennego w stosunku do współczesnych potrzeb wynikających z prawa, ekonomii, wymogów funkcjonalnych, ochrony środowiska, estetyki, uwarunkowań społecznych,***
- ***rozwiązań układów komunikacji wraz z dowiązaniem zewnętrznymi, zwłaszcza korekty przebiegu tras szybkiego ruchu S6 i S11, przebiegu ulic w południowej części miasta oraz weryfikacji klas ulic,***
- ***kierunków rozwoju infrastruktury technicznej, w tym uwzględnienia przebiegu sieci o znaczeniu ponadregionalnym,***
- ***lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego,***
- ***weryfikacji granic terenów zamkniętych, zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określonych odrębnymi przepisami,***



- **zagospodarowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,**
- **gospodarki odpadami, w tym uwzględnienia lokalizacji punktów selektywnej zbiórki odpadów,**
- **lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW,**
- **zmiany przeznaczenia terenów objętych wnioskami,**
- **korekt wynikających z analizy aktualnego stanu planistycznego,**
- **aktualizacji ustaleń w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w oparciu o przepisy obowiązujących ustaw oraz aktualne dokumenty mające wpływ na kształt polityki przestrzennej w odniesieniu do miasta, w tym weryfikacji stref ochrony konserwatorskiej.**

**W wyniku wprowadzonych zmian dokonano korekty układu komunikacyjnego, zmiany przeznaczenia poszczególnych terenów z uwzględnieniem większości złożonych wniosków, w tym zwiększenia obszarów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, weryfikacji lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego, korekty granic terenów zamkniętych oraz zweryfikowano ustalenia w zakresie ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych, w tym granice stref ochrony konserwatorskiej.**

Kierunki rozwoju miasta zostały zawarte w punktach 3.1 - 3.15 niniejszego opisu i w całości uwzględniają problematykę określoną w art. 10 ust. 2 punkty 1 do 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



# KIERUNKI ROZWOJU

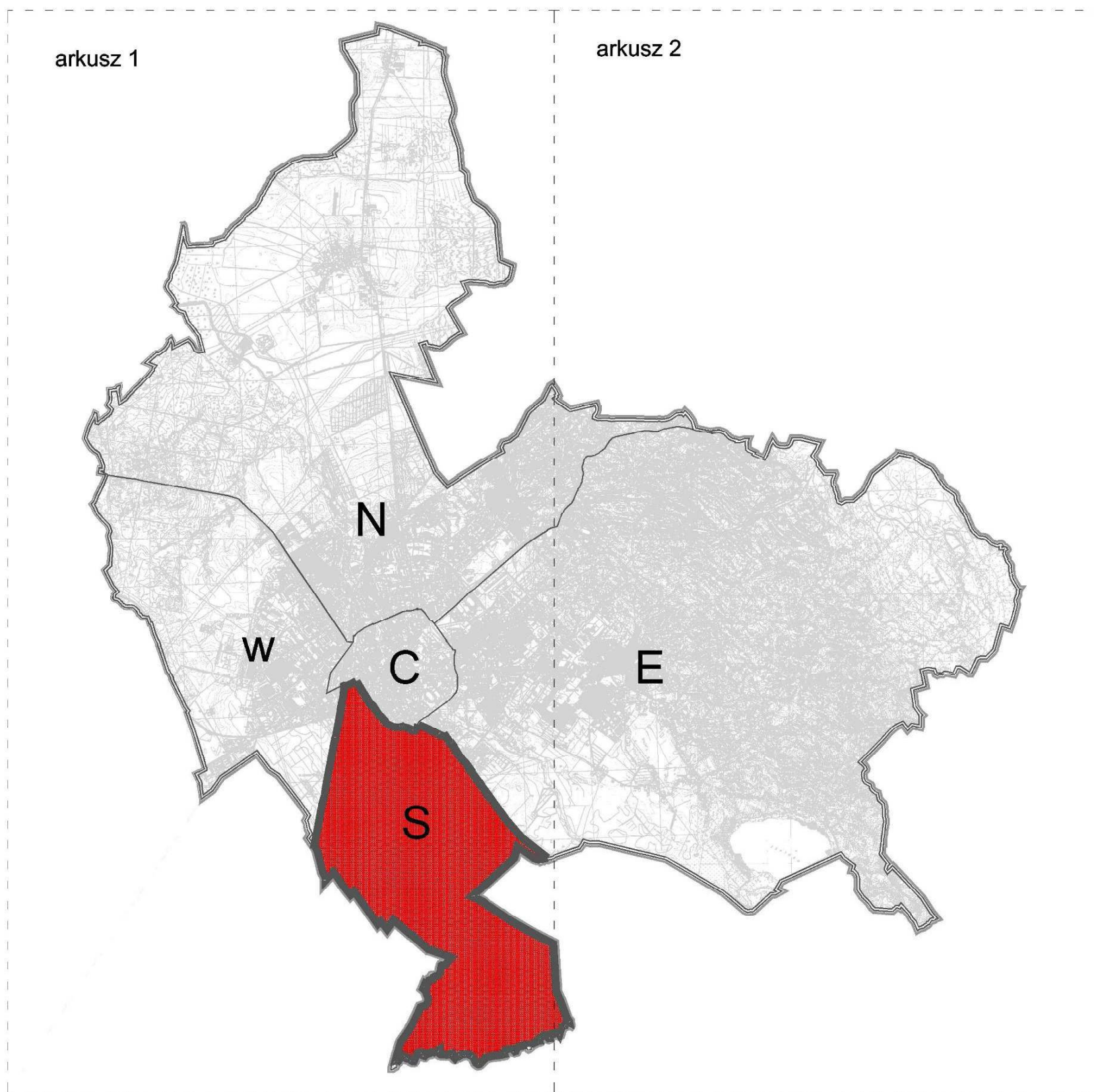
## DZIAŁ II - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### *Spis treści*

1. JEDNOSTKA STRUKTURALNA POŁUDNIE (S).....	47
2. JEDNOSTKA STRUKTURALNA ZACHÓD (W).....	63
3. JEDNOSTKA STRUKTURALNA PÓŁNOC (N).....	76
4. JEDNOSTKA STRUKTURALNA WSCHÓD (E).....	108
5. JEDNOSTKA STRUKTURALNA CENTRUM (C).....	130
6. UKŁAD KOMUNIKACYJNY (K).....	139



## JEDNOSTKA STRUKTURALNA POŁUDNIE (S)





Jednostka strukturalna	S – POŁUDNIE
Osiedle	Lechitów
Nr jednostki planistycznej	<b>S.01.U/ UC</b>
Powierzchnia (ha)	<b>7,54</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> wolnostojące obiekty bazy transportowej, obiekty mieszkalne wielorodzinne oraz usługowe, w tym: Komisariat Policji z towarzyszącą zielenią parkowo-ogrodową, Szkoła Podstawowa. Kompleks ogrodów działkowych. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 2.4
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi ogólnomiejskie, centrum handlowo-usługowe – galeria handlowa z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, budynki zamieszkania zbiorowego, obsługa komunikacji
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja istniejącej bazy transportowej, likwidacja ogrodów działkowych, zmiana ładu przestrzennego - wykształcenie nowej struktury śródmiejskiej, poprawa warunków mieszkaniowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej z wewnętrznym ciągiem pieszym, obszar ścisłego centrum śródmiejskiego
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 1,5-4,5 przy wysokości do 25,0 m, dopuszcza się dominanty przestrzenne o wysokości do 35 m; przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, wysoki wskaźnik intensywności zabudowy)
	<b>Ograniczenia:</b> <i>nie występują</i>
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Krakusa i Wandy, Powstańców Wielkopolskich, Lechickiej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ sieci do likwidacji, obsługa inżynieryjna z ulic obrzeżnych
	<b>Ochrona przyrody:</b> <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i> , istniejący kompleks zieleni parkowo-ogrodowej towarzyszącej obiektowi przy ul. Krakusa i Wandy 11 do zachowania i rewaloryzacji
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b>





Jednostka strukturalna	S – POŁUDNIE
Osiedle	Lechitów
Nr jednostki planistycznej	<b>S.02a.MW</b>
Powierzchnia (ha)	<b>26,83</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, enklawy zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, wolnostojące obiekty usług typu podstawowego i ogólnomiejskich (kościół, Wyższa Szkoła Ekonomiczna) oraz infrastruktury technicznej, zespoły zabudowy garażowej. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.3; 1.7; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>, obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice z dworcem kolejowym przy ul. Kolejowej 4</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej, usługi ogólnomiejskie oraz typu podstawowego, inne usługi nieuciążliwe</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja funkcji uciążliwych, poprawa warunków mieszkaniowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy, przekształcenia terenów z wykształceniem ośrodka usług typu podstawowego wzdłuż ul. Powstańców Wielkopolskich</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,5-3,9 przy wysokości do 35,0 m, przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, wysoki wskaźnik intensywności zabudowy)</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Powstańców Wielkopolskich i Lechickiej</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b></p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i></p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice z dworcem kolejowym przy ul. Kolejowej 4, strefy B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b>, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”</p>



Jednostka strukturalna	S - POŁUDNIE
Osiedle	Lechitów
Nr jednostki planistycznej	<b>S.02b.MW</b>
Powierzchnia (ha)	<b>21,10</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, enklawy zabudowy jednorodzinnej, wolnostojące obiekty usług typu podstawowego, usługi pozostałe, bazy transportowo-sprzętowe, produkcja rzemieślnicza, hurtownie, stacja paliw. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 2.1; 4.1; 15.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i> , obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej, usługi ogólnomiejskie oraz typu podstawowego, inne usługi nieuciążliwe, hurtownie, obsługa komunikacji
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja funkcji uciążliwych, poprawa warunków mieszkaniowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy, przekształcenia zabudowy wzdłuż ul. Połczyńskiej oraz wewnętrznych kwartałów o funkcji uciążliwej, wykształcenie ciągu zieleni urządzonej publicznej wzdłuż linii kolei wąskotorowej
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,5–2,5 przy wysokości do 18,0 m, przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, wysoki wskaźnik intensywności zabudowy)
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Lechickiej, Lutyków i Połczyńskiej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>
	<b>Ochrona przyrody:</b> <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, strefa B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b> , proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”



Jednostka strukturalna	S - POŁUDNIE
Osiedle	Lechitów
Nr jednostki planistycznej	<b>S.02c.MW</b>
Powierzchnia (ha)	<b>22,76</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wolnostojące obiekty usługowe, bazy transportowo-sprzętowe, kompleks ogrodów działkowych. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.7; 2.1; 15.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i> , obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi ogólnomiejskie oraz typu podstawowego, inne usługi nieuciążliwe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja funkcji uciążliwych oraz zieleni działkowej, poprawa warunków mieszkaniowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy mieszkaniowej oraz jej kontynuacja, wykształcenie ciągu zieleni urządzonej publicznej wzdłuż linii kolei wąskotorowej
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,9–2,5 przy wysokości do 18,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Wenedów i Połczyńskiej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b> pod nowe tereny do zainwestowania
	<b>Ochrona przyrody:</b> <i>teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”



Jednostka strukturalna	S - POŁUDNIE
Osiedle	Lechitów
Nr jednostki planistycznej	<b>S.03a.U</b>
Powierzchnia (ha)	<b>38,02</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami usługowymi, w tym usług oświaty oraz typu podstawowego, usługi rzemiosła produkcyjnego, składy i magazyny, tereny usług sportu, ogrody działkowe, obsługa komunikacji.</p> <p>Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym usług gazowniczych</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.7; 2.1; 2.4</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>, obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> <i>nie występują</i></p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> usługi ogólnomiejskie</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, produkcja, rzemiosło produkcyjne, magazyny, składy, obsługa komunikacji, infrastruktura techniczna</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja istniejących ogrodów działkowych, rehabilitacja, zmiana ładu przestrzennego - wykształcenie nowej struktury śródmiejskiej
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> brak kompozycji, zabudowa przypadkowa, wymaga rehabilitacji i wykształcenia nowego ładu przestrzennego, wykształcenie ciągu zieleni urządzonej publicznej wzdłuż linii kolei wąskotorowej</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,5-2,5 przy wysokości do 15,0 m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> nie występują</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Połczyńskiej, Gnieźnieńskiej, obwodnicy klasy Z</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b> pod nowe tereny do zainwestowania</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> <i>teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i></p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b>, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”</p>



Jednostka strukturalna	S - POŁUDNIE
Osiedle	Lechitów
Nr jednostki planistycznej	<b>S.03b.U</b>
Powierzchnia (ha)	<b>52,55</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami usługowymi (Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej, szkoła), obiekty produkcyjne, usługi rzemiosła produkcyjnego, składy i magazyny, bazy transportowo-sprzętowe, budynki mieszkalne wielo- i jednorodzinne, motel, tereny rolnicze, nieużytki. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym GPZ</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.7; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice</i></p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> <i>istniejąca linia 110kV</i></p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> usługi ogólnomiejskie</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> produkcja przemysłowa, rzemiosło produkcyjne, usługi, magazyny, składy, obiekty i lokale mieszkalne, mieszkalnictwo jednorodzinne, infrastruktura techniczna</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja, korekta ładu przestrzennego - uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalnej, wykształcenie nowej struktury śródmiejskiej, dopuszcza się adaptację zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej na usługową
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> brak kompozycji, zabudowa niejednorodna, wymaga rehabilitacji i wykształcenia nowego ładu przestrzennego</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,5-2,5 przy wysokości do 18,0 m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> istniejąca napowietrzna linia energetyczna 110 kV i GPZ, na terenach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Gnieźnieńskiej, Połczyńskiej oraz obwodnicy klasy Z</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b> pod nowe tereny do zainwestowania</p> <p><b>Elektroenergetyka:</b> istniejąca stacja elektroenergetyczna 110/15 kV <b>przewidziana do przebudowy oraz istniejąca linia 110kV przewidziana do przebudowy z możliwością przebudowy na linię dwutorową</b></p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i></p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, strefy W III ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b>, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”</p>



Jednostka strukturalna	S - POŁUDNIE
Osiedle	Lechitów
Nr jednostki planistycznej	<b>S.03.c.U</b>
Powierzchnia (ha)	<b>2,51</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> nieużytki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> <i>jednorodna – grupa: 4.1</i>
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi ponadpodstawowe – ośrodek handlowo-usługowy dzielnicowy, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> , zakaz lokalizacji galerii handlowych
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> dopuszcza się lokale i obiekty mieszkalne
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> wykształcenie nowej struktury funkcjonalnej z przestrzenią publiczną
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> obiekty tworzące jednorodny zespół architektoniczny; uprzywilejowane elewacje wzdłuż ulic: Połczyńskiej i Słowiańskiej
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,9- <b>2,9</b> przy wysokości do 18,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Słowiańskiej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>
	<b>Ochrona przyrody:</b> <i>teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje



Jednostka strukturalna	S - POŁUDNIE
Osiedle	Lechitów
Nr jednostki planistycznej	<b>S.03d.U - 23,00 ha</b> <b>S.03e.U – 2,82 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>25,82 ha</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa usługowa (hotel, obiekty administracyjne, przedszkole), obiekty produkcyjne i usług rzemiosła produkcyjnego, składy, magazyny, bazy transportowo-sprzętowe, zabudowa mieszkaniowa w jednostce S.03e.U. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	Struktura władania: mieszana - grupy wiodące: 1.7; 2.4; 4.1; 5.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione: fragment terenu S.03d.U położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</b>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi, w tym ogólnomiejskie
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> produkcyjna, rzemiosło produkcyjne, magazyny, składy, usługi typu podstawowego, obiekty i lokale mieszkalne
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja, zmiana ładu przestrzennego - wykształcenie nowej struktury funkcjonalnej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> brak kompozycji, zabudowa przypadkowa, wymaga rehabilitacji i wykształcenia nowego ładu przestrzennego
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,5-2,9 przy wysokości do 18,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Słowiańskiej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>
	<b>Ochrona przyrody: fragment terenu S.03d.U położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</b>
<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej: nie występuje</b>	



Jednostka strukturalna	S - POŁUDNIE
Osiedle	Lechitów
Nr jednostki planistycznej	<b>S.04.P/U</b>
Powierzchnia (ha)	<b>31,97</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami produkcyjnymi i usług rzemiosła produkcyjnego, składami, magazynami, bazy transportowo-sprzętowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym <i>kotłownia</i> miejska
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.3; 2.1; 2.4; 7.2; 15.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> produkcyjna i magazynowa, rzemiosło produkcyjne, składy, hurtownie, bazy
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, infrastruktura techniczna, obiekty i lokale mieszkalne, dopuszcza się wariant lokalizacji zakładu termicznego przekształcania odpadów z odzyskiem wytworzonej energii; <b>dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wraz z towarzyszącą infrastrukturą</b>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja, zmiana ładu przestrzennego- uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalnej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> brak kompozycji, zabudowa przypadkowa, wymaga rehabilitacji i wykształcenia nowego ładu przestrzennego
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,5-2,5 przy wysokości do 18,0 m (nie dotyczy obiektów, których wysokość wynika z przyjętej technologii)
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Słowiańskiej i Lechickiej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b> pod nowe tereny do zainwestowania
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b>





Jednostka strukturalna	S - POŁUDNIE
Osiedle	Lechitów
Nr jednostki planistycznej	<b>S.05.ZD</b>
Powierzchnia (ha)	<b>49,50</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> kompleks ogrodów działkowych
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.7
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> ochrona gatunkowa zwierząt
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> stała lokalizacja ogrodów działkowych
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie wprowadza się
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> bez zmian
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zaakcentowanie głównych osi kompozycyjnych i ciągów komunikacyjnych w formie ciągów zieleni urządzonej
	<b>Zasady zabudowy:</b> nie dotyczy
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Słowiańskiej, Działkowej i projektowanej ulicy klasy Z ( 028.KD.Z)
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>
	<b>Ochrona przyrody:</b> ochrona gatunkowa zwierząt
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje



Jednostka strukturalna	S - POŁUDNIE
Osiedle	Lechitów, Raduszka
Nr jednostki planistycznej	<b>S.06a.MW/MN – 113,45 ha</b> <b>S.06b.MW/MN – 33,83 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>147,28</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolnicze, sporadycznie występująca zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna oraz zagrodowa, zabudowa obiektami produkcyjnymi i usług rzemiosła produkcyjnego, usługi pozostałe. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 1.7; 4.1; 7.1; 15.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> <i>istniejąca linia 110 kV</i></p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej intensywnej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi ponadpodstawowe oraz typu podstawowego, obsługa komunikacji w pasie szerokości do 100 m wzdłuż ulicy Połczyńskiej</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> wprowadzenie nowej struktury funkcjonalnej dla zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego, przekształcenia i rehabilitacja struktury istniejącej, likwidacja istniejących ogrodów działkowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej z pełnym programem usług typu podstawowego, <b><i>koncentracja usług wzdłuż ulic zbiorczych</i></b></p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,25-2,5 przy wysokości do 15,0 m, dla zabudowy jednorodzinnej 0,25-1,2 przy wysokości do <b>12,0 m</b></p> <p><b>Ograniczenia:</b> istniejąca napowietrzna linia energetyczna 110kV, zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Połczyńskiej oraz projektowanych zbiorczych</p> <p><b>Inżynieria:</b> <b>wymóg</b> wprowadzenia nowej infrastruktury technicznej uwzględniającej tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin. <b><i>Dla terenów położonych między ul. Połczyńską a Żytnią odprowadzenie ścieków sanitarnych do kolektora sanitarnego "A" w ul. Sarzyńskiej.</i></b></p> <p><b>Elektroenergetyka:</b> istniejąca linia 110 kV, <b><i>przewidziana przebudowa linii 110kV w tym możliwość przebudowy na linię dwutorową</i></b></p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b><i>gminną ewidencją zabytków</i></b></p>



Jednostka strukturalna	S - POŁUDNIE
Osiedle	Lechitów, Raduszka
Nr jednostki planistycznej	<b>S.07.ZC</b>
Powierzchnia (ha)	<b>72,75</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> cmentarz komunalny, tereny rolnicze
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.6; 1.7; 2.2; 2.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, ochrona gatunkowa roślin, obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice</i>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> istniejący układ infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej, <i>w tym istniejąca magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny i linia 110kV</i>
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> cmentarz komunalny – obszar przestrzeni publicznej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi związane z obsługą cmentarza, parking publiczny
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja terenów rolniczych, rozbudowa cmentarza
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zaakcentowanie głównych osi kompozycyjnych i ciągów komunikacyjnych w formie alei i szpalerów drzew
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: nie określa się
	<b>Ograniczenia:</b> istniejąca napowietrzna linia energetyczna 110kV i kolektory sieci inżynierskich, linia kolejki wąskotorowej
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Gnieźnieńskiej, Kamieniarskiej oraz projektowanych ulic w klasie zbiorczej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; przebudowa magistrali wodociągowej poprzez wprowadzenie w istniejący przewód rury o mniejszym przekroju lub likwidacja magistrali i przeniesienie jej poza obszar cmentarza; utrzymanie istniejącego przebiegu kolektora sanitarnego w pasie istn. drogi gruntowej (ul. Sarzyńska) z zachowaniem pasa technicznego o szerokości 3,0 m – po 1,5 m z każdej strony, licząc od osi rury, w celu prawidłowej eksploatacji sieci i usunięcia awarii; realizacja nowych sieci</b> <b>Elektroenergetyka:</b> istniejąca linia 110 kV, przewidziana przebudowa linii 110kV w tym możliwość przebudowy na linię dwutorową
	<b>Ochrona przyrody:</b> <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, ochrona gatunkowa roślin</i>
	Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej: obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, strefy K i W III ochrony konserwatorskiej, neogotycka kaplica cmentarna w ewidencji konserwatorskiej do ochrony ustaleniami planu, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”



Jednostka strukturalna	S – POŁUDNIE
Osiedle	Raduszka
Nr jednostki planistycznej	<b>S.08.U</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>19,89</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolnicze, sporadycznie występująca zabudowa zagrodowa, istniejący zespół szkolnictwa wyższego - Wyższe Seminarium Duchowne i wydział teologiczny uniwersytetu szczecińskiego
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 4.1; <b>7.1</b>
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>nie występuje</i>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> <i>istniejąca napowietrzna linia energetyczna 110 kV</i>
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi, <b>w tym szkolnictwa wyższego oraz</b> ponadpodstawowe
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi związane z obsługą cmentarza
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> wprowadzenie nowej struktury funkcjonalnej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły lub pojedyncze obiekty zabudowy usługowej, uprzywilejowane elewacje wzdłuż głównych ulic
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki 0,4-2,5 przy wysokości do 18,5 m
	<b>Ograniczenia:</b> na terenach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania, <b>istniejąca napowietrzna linia energetyczna 110kV</b>
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: projektowanych 014.KD.Z i <b>027.KD.Z</b>
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b> <b>Elektroenergetyka:</b> <b>istniejąca linia 110kV, przewidziana przebudowa linii 110kV w tym możliwość przebudowy na linię dwutorową</b>
	<b>Ochrona przyrody:</b> <i>nie występuje</i>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej



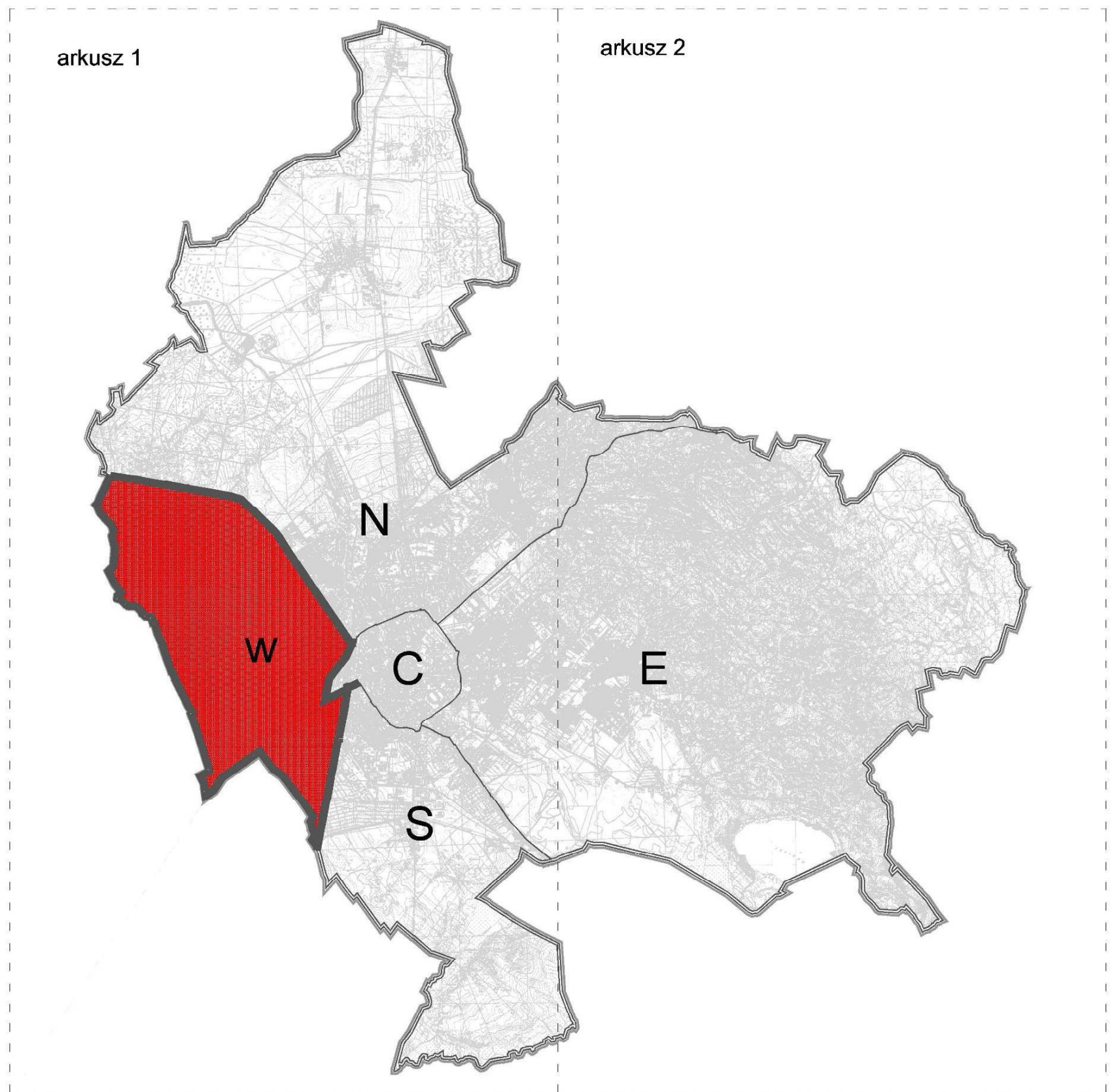
Jednostka strukturalna	S - POŁUDNIE
Osiedle	Raduszka
Nr jednostki planistycznej	<b>S.09a.MN – 36,67 ha    S.09b.MN – 49,17 ha</b> <b>S.09c.MN – 21,74 ha    S.09d.MN – 93,41 ha</b> <b>S.09e.MN – 50,06 ha    S.09f. MN – 51,64 ha</b> <b>S.09g.MN – 46,28 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>348,97</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolnicze, zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, sporadycznie występująca zabudowa zagrodowa. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 1.2; 1.4; 1.6; 1.7; 2.2; 4.1; 5.4; <b>7.1; 7.2; 11.3</b></p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>fragmenty</i> terenów położone w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, <b>ochrona gatunkowa zwierząt, w jednostkach S.09d-f.MN perspektywiczne złoża piasków</b>, obiekty w rejestrze zabytków: na terenie S.09a.MN linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> <i>w jednostce S.09a.MN istniejąca napowietrzna linia energetyczna 110kV</i></p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej intensywnej w jednostkach S.09a-d. MN i ekstensywnej w jednostkach S.09e-g.MN</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa zagrodowa, usługi typu podstawowego <b>oraz ponadpodstawowe</b>, usługi sportu i rekreacji, <b>w jednostce S.09b.MN zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności</b></p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> wprowadzenie nowej struktury funkcjonalnej dla zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego, przekształcenia i rehabilitacja struktury istniejącej
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej z pełnym programem usług typu podstawowego, <b>preferencja dla zabudowy usługowej wzdłuż ulic zbiorczych</b></p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: <b>dla zabudowy jednorodzinnej 0,1-1,2</b> przy wysokości zabudowy: do 12,5 m dla zabudowy intensywnej i <b>9,5 m</b> dla zabudowy ekstensywnej, <b>dla zabudowy wielorodzinnej 0,5-1,2 przy wysokości do 12,5 m</b> oraz wskaźnik do 1,9 przy wysokości do 12,5 m dla pozostałych funkcji</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania, <b>w jednostce S.09a.MN istniejąca napowietrzna linia energetyczna 110kV</b></p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Paproci oraz projektowanych zbiorczych</p> <p><b>Inżynieria:</b> wymaga wprowadzenia nowej infrastruktury technicznej uwzględniającej tereny poza granicami administracyjnymi miasta Koszalina, istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b></p> <p><b>Elektroenergetyka:</b> <i>istniejąca linia 110 kV, przewidziana przebudowa linii 110kV w tym możliwość przebudowy na linię dwutorową</i></p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> <i>fragmenty</i> terenów położone w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, na terenie S.09d.MN projektowane geostanowisko „Raduszka”, <b>ochrona gatunkowa zwierząt, perspektywiczne złoża piasków</b></p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> obiekty w rejestrze zabytków: na terenie S.08a.MN linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, strefy B i W III ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b>, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”</p>



Jednostka strukturalna	S – POŁUDNIE
Osiedle	Raduszka
Nr jednostki planistycznej	S.10a.Ł – <b>49,37 ha</b> S.10b.Ł – <b>18,45 ha</b> S.10c.Ł – <b>107,99 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>175,81</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny użytków zielonych
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 1.3; 2.2; 4.1; 15.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> ochrona gatunkowa roślin i zwierząt, w <i>jednostce S.10c.Ł perspektywiczne złoża piasków</i>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> użytki zielone, łąki, zieleń naturalna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> istniejąca w jednostce S.10d.Ł zieleń wysoka do zachowania
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> bez zmian
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> nie dotyczy
	<b>Zasady zabudowy:</b> nie dotyczy
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Wrzosów
	<b>Inżynieria:</b> istniejąca sieć rowów melioracyjnych do zachowania z możliwością ich przebudowy w celu odprowadzenia wód deszczowych
	<b>Ochrona przyrody:</b> ochrona gatunkowa roślin i zwierząt, w <i>jednostce S.10c.Ł perspektywiczne złoża piasków</i>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> <i>nie występuje</i>



# JEDNOSTKA STRUKTURALNA ZACHÓD (W)





Jednostka strukturalna	W-ZACHÓD
Osiedle	Lechitów, Nowobramskie
Nr jednostki planistycznej	<b>W.01a.P/U- 50,21 ha</b> <b>W.01b.P/U- 43,69 ha</b> <b>W.01c.P/U- 24,83 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>118,73</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny upraw rolniczych, ogrodniczych i sadowniczych, ogrody działkowe, zabudowa obiektami produkcyjnymi, usługi rzemiosła produkcyjnego, składy, magazyny, bazy transportowo-sprzętowe, usługi pozostałe. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.3; 1.4; 1.5; 4.1; 5.1; 7.2; 11.3
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>nie występuje</i>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> produkcyjna i magazynowa, rzemiosło produkcyjne, składy, bazy transportowe, obsługa komunikacji drogowej i kolejowej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, lokale mieszkalne, obsługa ruchu turystycznego, gospodarstwa ogrodnicze, <b>obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki retencyjne wód opadowych</b> , w jednostce W.01b.P/U dopuszcza się przetwórstwo ogrodnicze
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja, zmiana ładu przestrzennego - wykształcenie nowej struktury funkcjonalnej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> brak kompozycji, zabudowa przypadkowa, wymaga rehabilitacji i wykształcenia nowego ładu przestrzennego
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-2,5 przy wysokości do 18,0 m (nie dotyczy obiektów, których wysokość wynika z przyjętej technologii)
	<b>Ograniczenia:</b> <i>nie występują</i>
	<b>Komunikacja:</b> obsługa z ulic: Szczecińskiej i Lechickiej oraz obwodnic w <i>klasie</i> zbiorczej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b> uwzględniających tereny <b>do zainwestowania</b> poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin
	<b>Ochrona przyrody:</b> <i>nie występuje</i>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefa W III ochrony konserwatorskiej





Jednostka strukturalna	W - ZACHÓD
Osiedle	Nowobramskie
Nr jednostki planistycznej	<b>W.02a.P/U</b>
Powierzchnia (ha)	<b>25,88</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami produkcyjnymi, usługi rzemiosła produkcyjnego, składy, magazyny, hurtownie, bazy transportowo-sprzętowe, obsługa komunikacji drogowej, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> . Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.2; 13.1; 15.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> produkcyjna i magazynowa, rzemiosło produkcyjne, składy, hurtownie, bazy transportowe
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> z zakazem lokalizacji galerii handlowych, usługi, obsługa komunikacji drogowej
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja zabudowy przemysłowej, uporządkowanie ładu przestrzennego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zabudowa przypadkowa, wymaga wykształcenia uporządkowanej kompozycji
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-2,5 przy wysokości do 18,0 m (nie dotyczy obiektów, których wysokość wynika z przyjętej technologii)
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Syrenki oraz projektowanej obwodnicy
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b> uwzględniających tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin
	<b>Ochrona przyrody:</b> <i>nie występuje</i>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje



Jednostka strukturalna	W - ZACHÓD
Osiedle	Nowobramskie
Nr jednostki planistycznej	W.02b.P/U – 18,98 ha W.02c.P/U – 32,76 ha W.02d.P/U – 14,84 ha
Powierzchnia ogółem (ha)	66,58
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami produkcyjnymi, usługi rzemiosła produkcyjnego, składy, magazyny, hurtownie, bazy transportowo-sprzętowe, obsługa komunikacji drogowej i szynowej, usługi pozostałe, zabudowa mieszkaniowa wielo- i jednorodzinna. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.2; 1.3; 1.7; 2.4; 4.1; 15.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> obiekty w rejestrze zabytków: na terenie W.02b.P/U willa z otoczeniem ul. Szczecińska 1
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> produkcyjna i magazynowa, rzemiosło produkcyjne, składy, hurtownie, bazy transportowe, obsługa komunikacji drogowej i kolejowej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, w tym ogólnomiejskie, istniejące obiekty i lokale mieszkalne
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja zabudowy przemysłowej, uporządkowanie ładu przestrzennego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> brak kompozycji, zabudowa przypadkowa, wymaga rehabilitacji i przebudowy
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-2,5 przy wysokości do 18,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> istniejący układ bocznicy transportu kolejowego w jednostce W.02d.P/U
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic Szczecińskiej, Bohaterów Warszawy, Mieszka I
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>
	<b>Ochrona przyrody:</b> <i>proponowane pomniki przyrody</i>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> obiekty w rejestrze zabytków: na terenie W.02b.P/U willa z otoczeniem ul. Szczecińska 1, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b>



Jednostka strukturalna	W – ZACHÓD
Osiedle	Nowobramskie
Nr jednostki planistycznej	W.03.P
Powierzchnia (ha)	123,98
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami produkcyjnymi, usługi rzemiosła produkcyjnego, składy, magazyny, hurtownie, bazy transportowo-sprzętowe, obsługa komunikacji drogowej i szynowej, usługi pozostałe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.</p> <p>Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (<i>kotłownia miejska</i>)</p> <p>Struktura władania: mieszana - grupy wiodące: 1.3; 2.1; 4.1; 11.3</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione: ochrona gatunkowa zwierząt</b></p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> istniejąca zabudowa mieszkaniowa wzdłuż ulicy Morskiej</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> produkcyjna i magazynowa, rzemiosło produkcyjne, składy, hurtownie, bazy transportowe, obsługa komunikacji drogowej i kolejowej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, w tym obiekty użyteczności publicznej, hotelarskie, istniejące obiekty i lokale mieszkalne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, <b>dopuszcza się wariant lokalizacji zakładu termicznego przekształcania odpadów z odzyskiem wytworzonej energii oraz lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW</b>, w strefie B ochrony konserwatorskiej dopuszcza się adaptację obiektów istniejących na funkcję mieszkaniową i zamieszkania zbiorowego</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja i modernizacja zabudowy przemysłowej, uporządkowanie ładu przestrzennego
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wprowadzenie kompozycji przestrzennej, rehabilitacja, przebudowa i adaptacja substancji przemysłowej</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-<b>2,9</b> przy wysokości do 18,0 m (nie dotyczy obiektów, których wysokość wynika z przyjętej technologii)</p> <p><b>Ograniczenia:</b> istniejący układ bocznicowy transportu kolejowego, istniejąca napowietrzna linia energetyczna 110 kV, <b>zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej za wyjątkiem obszaru w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej</b></p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Morskiej, Mieszka I-go, Bojowników o Wolność i Demokrację</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b></p> <p><b>Elektroenergetyka:</b> <b>istniejąca</b> linia 110 kV, <b>przewidziana przebudowa linii 110kV w tym możliwość przebudowy na linię dwutorową</b></p> <p><b>Ochrona przyrody: ochrona gatunkowa zwierząt</b></p> <p>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej: strefy B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b></p>



Jednostka strukturalna	W - ZACHÓD
Osiedle	Nowobramskie
Nr jednostki planistycznej	<b>W.04.P</b>
Powierzchnia (ha)	<b>50,92</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami produkcyjnymi, usługi rzemiosła produkcyjnego, składy, magazyny, hurtownie, bazy transportowo-sprzętowe, obsługa komunikacji drogowej i szynowej, usługi pozostałe. <b>Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</b>
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.3; 2.4
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> bezpośrednie sąsiedztwo istniejącego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> funkcja produkcyjna i magazynowa, rzemiosło produkcyjne, składy, hurtownie, bazy transportowe, obsługa komunikacji drogowej i kolejowej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> istniejące lokale mieszkalne, usługi, w tym obiekty użyteczności publicznej, tereny infrastruktury technicznej
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja i modernizacja zabudowy przemysłowej, uporządkowanie ładu przestrzennego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wprowadzenie kompozycji przestrzennej, rehabilitacja, przebudowa i adaptacja substancji przemysłowej
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3- <b>2,9</b> przy wysokości do 18,0 m (nie dotyczy obiektów, których wysokość wynika z przyjętej technologii)
	<b>Ograniczenia:</b> istniejący układ bocznicowy transportu kolejowego, istniejąca napowietrzna linia energetyczna 110 kV i GPZ
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Bohaterów Warszawy, Mieszka I-go, Bojowników o Wolność i Demokrację
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b> <b>Elektroenergetyka:</b> w obrębie jednostki istnieje linia 110 kV oraz stacja elektroenergetyczna 110/15kV. Linię 110 kV przewiduje się do przebudowy z <b>możliwością przebudowy</b> na linię dwutorową
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefa W III ochrony konserwatorskiej



Jednostka strukturalna	W - ZACHÓD
Osiedle	Nowobramskie
Nr jednostki planistycznej	W.05a.P/U – 12,70 ha W.05b.P – 98,28 ha W.05c.P/U – 50,72 ha W.05d.P – 16,06 ha W.05e.P/U – 36,76 ha
Powierzchnia ogółem (ha)	214,52
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolnicze z <b>zabudową zagrodową</b>, zabudowa obiektami produkcyjnymi, składy, magazyny, hurtownie, bazy transportowo-sprzętowe, obsługa komunikacji drogowej, usługi, zakład karny, <b>schronisko dla zwierząt domowych</b>. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, <b>gazociąg wysokoprężny</b></p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 1.4; 4.1; 15.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>nie występuje</i></p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> <i>istniejący i projektowany gazociąg w/c, istniejąca napowietrzna linia energetyczna 110 kV</i></p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> strefa zorganizowanej działalności inwestycyjnej - funkcja produkcyjna i magazynowa, rzemiosło produkcyjne, składy, hurtownie, bazy transportowe i sprzętowe, obsługa komunikacji drogowej i kolejowej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, <b>w jednostce W.05a.P/U tereny rolnicze z zabudową zagrodową</b>, w jednostce W.05b.P dopuszcza się funkcje sportu i rekreacji oraz wariant lokalizacji zakładu termicznego przekształcania odpadów z odzyskiem wytworzonej energii cieplnej, w jednostce <b>W.05e.P/U</b> cmentarz dla zwierząt domowych oraz projektowany przebieg gazociągu w/c; w <b>jednostce W.05c.P/U</b> dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> z zakazem lokalizacji galerii handlowych, <b>w jednostce W.05e.P/U dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW, w tym naziemnych farm fotowoltaicznych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą</b></p>
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: likwidacja terenów rolniczych, kompleksowe wykształcenie ładu przestrzennego, nowe ciągi infrastruktury technicznej
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wprowadzenie kompozycji przestrzennej, rehabilitacja, przebudowa i adaptacja istniejącej substancji przemysłowej</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-2,9 (dla jednostek W.05d.P i W.05e.P/U: 0,3-2,5), wysokość obiektów wynikająca z funkcji i przyjętej technologii</p> <p><b>Ograniczenia:</b> <i>istniejący i projektowany gazociąg w/c, istniejąca napowietrzna linia energetyczna 110 kV</i></p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Bojowników o Wolność i Demokrację, projektowanej obwodnicy w klasie zbiorczej <b>oraz ulic Mieszka I i Morskiej</b></p> <p><b>Inżynieria:</b> <i>istniejący i projektowany gazociąg w/c</i>, istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci uwzględniających</b> tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin</p> <p><b>Elektroenergetyka:</b> w obrębie jednostki <b>W.05b.P</b> istniejąca linia 110kV oraz stacja elektroenergetyczna 110/15 kV. <b>Linia 110 kV przewidziana do przebudowy z możliwością przebudowy na linię dwutorową</b></p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> <i>nie występuje</i></p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefa W III ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b></p>



<b>Jednostka strukturalna</b>	<b>W - ZACHÓD</b>
<b>Osiedle</b>	<b>Lechitów, Nowobramskie</b>
<b>Nr jednostki planistycznej</b>	<b>W.06a.IT - 8,47 ha W.06b.IT - 13,28 ha</b>
<b>Powierzchnia ogółem (ha)</b>	<b>21,75</b>
<b>Uwarunkowania</b>	<b>Stan zainwestowania: tereny upraw rolniczych, ogrody działkowe. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</b>
	<b>Struktura władania: mieszana - grupy wiodące: 1.1; 7.1</b>
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione: ochrona gatunkowa zwierząt</b>
	<b>Kolizje, konflikty: nie występują</b>
<b>Kierunki rozwoju</b>	<b>Funkcja dominująca: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, korytarze infrastruktury</b>
	<b>Funkcje uzupełniające: usługi w rejonie ul. Morskiej, infrastruktura komunikacji, zieleń naturalna i urządzona, użytki zielone</b>
<b>Polityka przestrzenna</b>	<b>Zasady przekształceń: likwidacja terenów rolniczych</b>
<b>Standardy kształtowania przestrzeni</b>	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja): pojedyncze obiekty zabudowy usługowej, urządzenia infrastruktury</b>
	<b>Zasady zabudowy: wskaźnik intensywności zabudowy działki w zabudowie usługowej: 0,3-2,5 przy wysokości do 15,0 m</b>
	<b>Ograniczenia: istniejące napowietrzne linie energetyczne 110 kV i 400 kV</b>
	<b>Komunikacja: obsługa z projektowanych ulic w klasie zbiorczej</b>
	<b>Inżynieria: realizacja nowych sieci i urządzeń inżynierskich Elektroenergetyka: istniejące linie 110 kV i 400 kV, przewiduje się przebudowę linii 110 kV z możliwością przebudowy na linie dwutorowe</b>
	<b>Ochrona przyrody: ochrona gatunkowa zwierząt</b>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej: nie występuje</b>



Jednostka strukturalna	W - ZACHÓD
Osiedle	Nowobramskie
Nr jednostki planistycznej	W.07a.R – 9,56 ha W.07b.R – 8,53 ha
Powierzchnia ogółem (ha)	18,09
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolnicze, naturalne otwarte żerowiska dla dzikich zwierząt
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 1.5; 11.3
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>ochrona gatunkowa zwierząt</i>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> tereny rolnicze
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zieleń naturalna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: bez zmian
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> nie dotyczy
	<b>Zasady zabudowy:</b> zakaz zabudowy
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> dostępność z linii oddziałowych lasu komunalnego
	<b>Inżynieria:</b> regulacja stosunków wodnych rowami otwartymi
	<b>Ochrona przyrody:</b> <i>ochrona gatunkowa zwierząt</i>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje



Jednostka strukturalna	W - ZACHÓD
Osiedle	Nowobramskie
Nr jednostki planistycznej	W.08.ZL
Powierzchnia (ha)	275,21
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> kompleks leśny
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.2
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Bukowy Las Górki” PLH 320062</i> , ochrona gatunkowa roślin i zwierząt, lasy ochronne
	<b>Kolizje, konflikty:</b> przebieg linii kolejowej relacji Koszalin-Kołobrzeg
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń leśna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> obsługa lasów (budynki służbowe administracji LP), turystyka (ciagi pieszo-rowerowe penetracji turystycznej, parkingi leśne), uzupełnienia <b>zielenią wysoką</b>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> bez zmian
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zwarty kompleks leśny
	<b>Zasady zabudowy:</b> nie dotyczy
	<b>Ograniczenia:</b> <i>przebieg linii kolejowej relacji Koszalin-Kołobrzeg</i>
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Morskiej
	<b>Inżynieria:</b> przebudowa rowów melioracyjnych w celu odprowadzenia wód deszczowych
	<b>Ochrona przyrody:</b> <i>Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Bukowy Las Górki” PLH 320062</i> , proponowany Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Lasy Mścickie”, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt, lasy ochronne
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje





Jednostka strukturalna	W-ZACHÓD
Osiedle	Nowobramskie
Nr jednostki planistycznej	<b>W.09.MN</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>9,23</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej, wielorodzinnej oraz częściowo zabudowa rzemieślnicza. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.2; 2.2; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi typu podstawowego, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: bez zmian
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespół zabudowy mieszkaniowej intensywnej
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,25-1,2 przy wysokości do 12,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Mieszka I
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefa B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b>



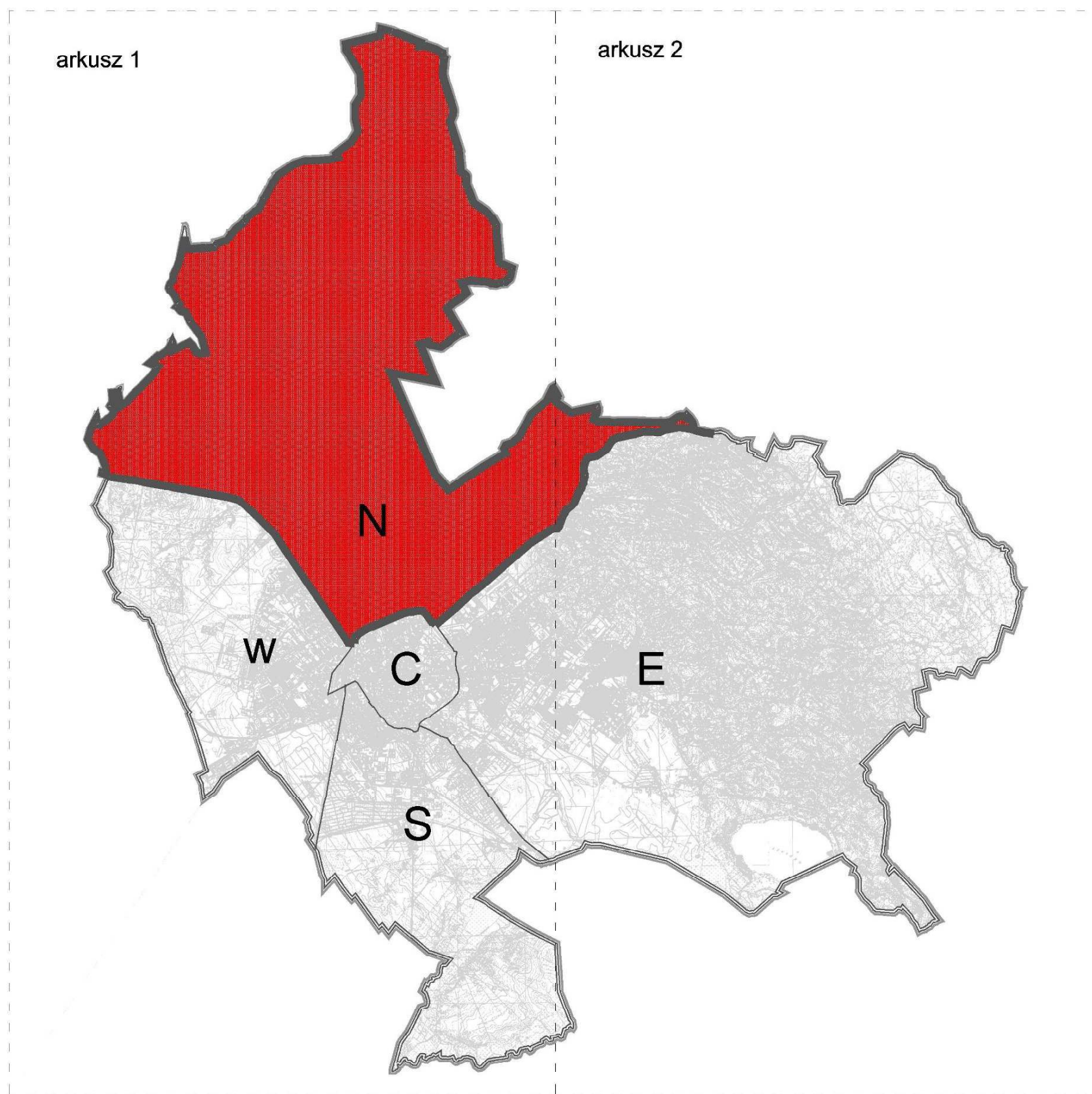
<b>Jednostka strukturalna</b>	<b>W - ZACHÓD</b>
<b>Osiedle</b>	<b>Nowobramskie</b>
<b>Nr jednostki planistycznej</b>	<b>W.10.U</b>
<b>Powierzchnia (ha)</b>	<b>7,52</b>
<b>Uwarunkowania</b>	<b>Stan zainwestowania: tereny rolnicze, zieleń naturalna</b>
	<b>Struktura władania: mieszana - grupy wiodące: 2.1; 4.1</b>
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione: nie występuje</b>
	<b>Kolizje, konflikty: nie występują</b>
<b>Kierunki rozwoju</b>	<b>Funkcja dominująca: usługi</b>
	<b>Funkcje uzupełniające: rzemiosło produkcyjne w pasie 150 m od linii kolejowej; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</b>
<b>Polityka przestrzenna</b>	<b>Zasady przekształceń: likwidacja terenów rolniczych</b>
<b>Standardy kształtowania przestrzeni</b>	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja): wprowadzenie nowej struktury funkcjonalno-przestrzennej</b>
	<b>Zasady zabudowy: wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-2,5 przy wysokości do 18,0 m</b>
	<b>Ograniczenia: nie występują</b>
	<b>Komunikacja: obsługa głównie z ulicy Szczecińskiej</b>
	<b>Inżynieria: istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>
	<b>Ochrona przyrody: nie występuje</b>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej: nie występuje</b>



Jednostka strukturalna	W - ZACHÓD
Osiedle	Nowobramskie
Nr jednostki planistycznej	<b>W.11.ZN</b>
Powierzchnia ogółem(ha)	<b>23,47</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolnicze, <b>zieleń naturalna</b>
	Struktura władania: mieszana - grupy wiodące: 4.1; 4,2
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> ochrona gatunkowa zwierząt
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń naturalna niska
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna i komunikacyjna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: bez zmian
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> nie dotyczy
	<b>Zasady zabudowy:</b> nie dotyczy
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Łukasiewicza oraz projektowanej obwodnicy w klasie zbiorczej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b> uwzględniających tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin
	<b>Elektroenergetyka:</b> istnieją dwie linie 110 kV; przewiduje się przebudowę linii 110 kV <b>z możliwością przebudowy na linię dwutorową</b>
	<b>Ochrona przyrody:</b> ochrona gatunkowa zwierząt, <b>proponowana do ochrony aleja drzew</b>
Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej: nie występuje	



# JEDNOSTKA STRUKTURALNA PÓŁNOC – (N)





Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Nowobramskie, Tysiąclecia
Nr jednostki planistycznej	<b>N.01a.U – 9,78 ha</b> <b>N.01b.U – 10,31 ha</b> <b>N.01c.U - 2,47 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>22,56</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami produkcyjnymi, usługi rzemiosła produkcyjnego, składy, magazyny, hurtownie, bazy transportowo- sprzętowe, usługi kultu religijnego (kościół i klasztor franciszkanów), obsługa komunikacji drogowej, usługi pozostałe, sporadycznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna <b>i wielorodzinna.</b></p> <p>Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym GPZ w jednostce N.01a.U</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 2.4; 4.1; 5.4; 7.2; 15.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> willa przy ul. Batalionów Chłopskich 83 wpisana do rejestru zabytków</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> istniejąca napowietrzna linia energetyczna 110kV oraz tranzytowa linia kolejowa relacji Szczecin-Gdańsk</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> usługi ogólnomiejskie</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> rzemiosło produkcyjne, składy, hurtownie, infrastruktura techniczna, obiekty zamieszkania zbiorowego, dopuszcza się budownictwo mieszkaniowe</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja i przebudowa zabudowy przemysłowej, uporządkowanie ładu przestrzennego
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wymaga rehabilitacji, przebudowy i uporządkowania ładu przestrzennego</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-2,5 przy wysokości do 16,0 m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> istniejąca napowietrzna linia energetyczna 110kV i GPZ w jednostce N.01a.U</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Morskiej, Franciszkańskiej i Batalionów Chłopskich</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b></p> <p><b>Elektroenergetyka:</b> w obrębie jednostki <b>N.01a.U</b> istnieje stacja elektroenergetyczna 110/15kV oraz linia 110 kV <b>z możliwością przebudowy</b> na linię dwutorową</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> na terenie N.01c.U obszar cenny przyrodniczo OC1</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefa B ochrony konserwatorskiej, willa przy ul. Batalionów Chłopskich 83 wpisana do rejestru zabytków, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b>, rekomendowane dobra kultury współczesnej: kościół i klasztor Franciszkanów pw. Podwyższenia Krzyża Świętego</p>



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Nowobramskie, Morskie
Nr jednostki planistycznej	<b>N.02.MN</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>41,97</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej, zabudowa wielorodzinna oraz częściowo zabudowa produkcyjno-rzemieślnicza, usługi typu podstawowego. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.2; 2.2; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>ochrona gatunkowa roślin</i>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> <i>istniejąca napowietrzna linia energetyczna 110kV</i>
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej intensywnej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej, usługi typu podstawowego, usługi nieuciążliwe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> przekształcenia istniejącej funkcji przemysłowo-rzemieślniczej oraz magazynowej na usługi
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej z programem usług typu podstawowego
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,25- <b>1,6</b> przy wysokości do <b>12,5</b> m
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania, <i>istniejąca napowietrzna linia energetyczna 110kV</i>
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Morskiej i Franciszkańskiej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b> <b>Elektroenergetyka:</b> <i>istniejąca</i> linia 110 kV, <b>z możliwością przebudowy</b> na linię dwutorową
	<b>Ochrona przyrody:</b> <i>ochrona gatunkowa roślin</i>
	Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej: strefa B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b>



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Morskie
Nr jednostki planistycznej	<b>N.03.MW</b>
Powierzchnia (ha)	<b>19,96</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojące obiekty usług typu podstawowego, usługi pozostałe. Sieci, obiekty i urządzenia pełnej infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 4.1; 5.3; 7.2</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, w tym usługi typu podstawowego, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> przekształcenia terenów wzdłuż wschodniej skarpy w kierunku bardziej racjonalnego wykorzystania
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy, przekształcenia terenów wzdłuż wschodniej skarpy</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,9–2,5 przy wysokości do 18,0 m, przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, wysoki wskaźnik intensywności zabudowy)</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Franciszkańskiej i projektowanej obwodnicy w klasie Z</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b></p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy B i W III ochrony konserwatorskiej</p>



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Morskie
Nr jednostki planistycznej	<b>N.04.MW/MN</b>
Powierzchnia (ha)	<b>45,01</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolnicze, kompleks zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej, usługi w tym kościół, wolnostojące obiekty usług typu podstawowego. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.7; 7.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> ochrona drzew – ustanowiony pomnik przyrody, <b>ochrona gatunkowa zwierząt</b></p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej intensywnej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi ponadpodstawowe oraz typu podstawowego, zabudowa jednorodzinna ekstensywna, zieleń naturalna</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> wprowadzenie nowej struktury funkcjonalnej dla zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego, likwidacja terenów rolnych
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej z pełnym programem usług typu podstawowego</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,1-1,2 dla zabudowy jednorodzinnej przy wysokości do <b>12,0</b> m, 0,5-1,2 dla zabudowy wielorodzinnej <b>oraz do 1,5 dla zabudowy usługowej</b> przy wysokości do 15,0 m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania, zakaz zabudowy w granicach projektowanego użytku ekologicznego UE 10 (<b>w strefie 10 m od linii brzegowej oczka wodnego</b>)</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Morskiej oraz projektowanych zbiorczych</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b> uwzględniających projektowane zagospodarowanie</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> ochrona drzew – ustanowiony pomnik przyrody, proponowany użytek ekologiczny, <b>ochrona gatunkowa zwierząt</b></p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefa W III ochrony konserwatorskiej</p>





Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Morskie
Nr jednostki planistycznej	<b>N.05.U</b>
Powierzchnia (ha)	<b>16,62</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolnicze, istniejące napowietrzne linie energetyczne 110 i 400 kV oraz gazociąg wysokiego ciśnienia
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; <b>4,1</b> ; 7.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> korytarze istniejących napowietrznych linii energetycznych wysokich napięć oraz gazociągów
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi, w tym obiekty użyteczności publicznej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> dopuszcza się uprawy sadowniczo-ogrodnicze, w pasie terenu o szerokości do 120 m wzdłuż ul. Morskiej usługi turystyczne i obsługa komunikacji
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> wprowadzenie nowej struktury funkcjonalno-przestrzennej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wzdłuż ulicy Morskiej wprowadzić ciąg eksponowanych usług jak: turystyka, obsługa komunikacji
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-2,5 przy wysokości do 15,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> istniejące napowietrzne linie energetyczne 110 i 400 kV oraz gazociągi wysokiego ciśnienia
	<b>Komunikacja:</b> dostępność z linii oddziałowych lasu komunalnego oraz z ulicy Morskiej
	<b>Inżynieria:</b> projektowany wewnętrzny układ infrastruktury technicznej uwzględniający istniejące i projektowane przebiegi magistralne poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin, przebudowa rowów w celu odprowadzenia wód deszczowych <b>Elektroenergetyka:</b> istnieją linie 110 kV, 400 kV; przewiduje się przebudowę linii 110 kV, <b>w tym możliwość przebudowy</b> na linię dwutorową
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefa W III ochrony konserwatorskiej



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Morskie
Nr jednostki planistycznej	<b>N.06.UT</b>
Powierzchnia (ha)	<b>48,72</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolnicze, ugory rolne. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, <b>gazociąg wysokoprężny</b>
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: <b>1,1; 7.1</b>
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <b>ochrona gatunkowa roślin i zwierząt</b>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> obszary ograniczonego użytkowania wzdłuż przebiegu tras szybkiego ruchu, korytarze istniejących napowietrznych linii energetycznych wysokich napięć oraz <b>istniejącego i projektowanego gazociągu w/c</b>
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi turystyczne i rekreacji z funkcjami towarzyszącymi jak: gastronomia, kultura, sport
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> dopuszcza się uprawy sadowniczo-ogrodnicze oraz stadniny konne związane ze sportem
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> wprowadzenie nowej struktury funkcjonalnej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły lub pojedyncze obiekty usługowe
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3- <b>1,6</b> przy wysokości do 12,0 m, powierzchnia działki regulowana planem miejscowym
	<b>Ograniczenia:</b> istniejące napowietrzne linie energetyczne 110 i 400 kV oraz <b>istniejący i projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia</b>
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Morskiej
	<b>Inżynieria:</b> <b>istniejący i projektowany gazociąg w/c</b> , projektowany wewnętrzny układ infrastruktury technicznej uwzględniający istniejące i projektowane przebiegi magistralne poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin, przebudowa rowów w celu odprowadzenia wód deszczowych
	<b>Elektroenergetyka:</b> istnieją linie 110 kV, 400 kV przewiduje się przebudowę linii 110 kV, <b>w tym możliwość przebudowy</b> na linię dwutorową
	<b>Ochrona przyrody:</b> <b>ochrona gatunkowa roślin i zwierząt</b>
Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej: nie występuje	



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Morskie, Unii Europejskiej, Tysiąclecia
Nr jednostki planistycznej	N.07a.ZP– 29,54 ha N.07b.ZP– 7,88 ha N.07c.ZP– 5,49 ha N.07d.ZP– 20,61 ha N.07e.ZP– 7,13 ha
Powierzchnia ogółem (ha)	70,65
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> ciąg zieleni naturalnej wzdłuż doliny rzeki Dzierżęcinki, zespoły ogrodów działkowych, <b>istniejący punkt zbiórki odpadów</b> , napowietrzne linie energetyczne 110 kV
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 1.4; 2.4; 4.1; 7; 12.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> ochrona gatunkowa roślin <b>i zwierząt</b>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> istniejące napowietrzne linie energetyczne 110 kV
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń parkowa – obszary przestrzeni publicznej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zieleń naturalna, rekreacja – główny ciąg pieszo-rowerowy penetracji turystycznej, polany z urządzeniami rekreacyjnymi i socjalnymi, towarzyszące usługi, jak: gastronomia, w jednostce N.07a.ZP istniejące ogrody działkowe z dostępem publicznym do głównych ciągów komunikacyjnych, w jednostce N.07e.ZP dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja ogrodów działkowych, wprowadzanie zieleni urządzonej, rehabilitacja wartości przyrodniczo-krajobrazowych doliny rzeki, na terenie N.07b.ZP rekultywacja terenu po istniejących urządzeniach gospodarki wodno-ściekowej <b>z dopuszczeniem wykorzystania ich części na punkt selektywnej zbiórki odpadów</b> , regulacja rzeki Dzierżęcinki
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zwarty kompleks zieleni z ciekim wodnym oraz zbiornikami wodnymi
	<b>Zasady zabudowy:</b> dla zabudowy jednorodzinnej wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,25-1,2 przy wysokości do 9,0 m, powierzchnia działki regulowana planem miejscowym; dopuszcza się urządzenia i obiekty do obsługi rekreacyjno-turystycznej, obiekty małej architektury
	<b>Ograniczenia:</b> w granicach jednostek: N.07a,c,d,e.ZP zlokalizowany obszar <b>szczególnego</b> zagrożenia powodzią (rejon rzeki Dzierżęcinki), obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”; <b>istniejące linie 110 kV</b>
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Batalionów Chłopskich oraz poprzez wydzielone ciągi komunikacji pieszej i rowerowej
	<b>Inżynieria:</b> istniejąca infrastruktura inżynierska do przebudowy, regulacja koryta rzeki Dzierżęcinki z obiektami hydrotechnicznymi <b>Elektroenergetyka:</b> <b>istniejące linie</b> 110 kV, przewiduje się przebudowę linii <b>w tym możliwość przebudowy na linie dwutorowe</b> .
	<b>Ochrona przyrody:</b> obszar cenny przyrodniczo OC1, ochrona gatunkowa roślin <b>i zwierząt</b>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy <b>K i W</b> III ochrony konserwatorskiej



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Morskie, Unii Europejskiej
Nr jednostki planistycznej	<b>N.08a.ZL – 107,10 ha</b> <b>N.08b.ZL – 358,32 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>465,42</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> kompleks leśny
	<b>Struktura władania:</b> grupa wiodąca: 1.2
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Bukowy Las Górki” PLH 320062</b> , ochrona gatunkowa roślin i zwierząt, lasy ochronne
	<b>Kolizje, konflikty:</b> w jednostce N.08a.ZL istniejące napowietrzne linie energetyczne 110 i 400 kV oraz <b>istniejący i projektowany</b> gazociąg wysokiego ciśnienia
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń leśna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> obsługa lasów (budynki służbowe ALP), turystyka (ciągi pieszo-rowerowe penetracji turystycznej, polany rekreacyjne, <b>parkingi leśne</b> ), uzupełnienia <b>zielenią wysoką</b>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> w terenie N.08a.ZL dopuszcza się wykorzystanie ciągów komunikacyjnych do penetracji turystycznej pieszo-rowerowej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zwarty kompleks leśny
	<b>Zasady zabudowy:</b> nie dotyczy
	<b>Ograniczenia:</b> w granicach jednostki N.08a.ZL zlokalizowany obszar <b>szczególnego</b> zagrożenia powodzią (rejon rzeki Dzierżęcinki), obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”, <b>w jednostce N.08a.ZL istniejące napowietrzne linie energetyczne 110 i 400 kV</b>
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Na Jamno
	<b>Inżynieria:</b> <b>istniejący i projektowany gazociąg w/c</b> , przebudowa rowów melioracyjnych w celu odprowadzenia wód deszczowych <b>Elektroenergetyka:</b> istnieją linie 110 kV, 400 kV
	<b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Bukowy Las Górki” PLH 320062</b> , proponowane: Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Lasy Mścickie”, obszar cenny przyrodniczo OC1, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt, lasy ochronne
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Unii Europejskiej, im. Kotarbińskiego
Nr jednostki planistycznej	<b>N.09a.ZD – 2,06 ha</b> <b>N.09b.ZD – 39,56 ha</b> <b>N.09c.ZD – 15,91 ha</b> <b>N.09d.ZD – 40,49 ha</b>
Powierzchnia ogółem(ha)	<b>98,02</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> kompleksy ogrodów działkowych, tereny łąk i enklawy zieleni naturalnej, <b>zbiornik retencyjny wód opadowych</b>
	Struktura władania: mieszana - grupy wiodące: 1.1; 2.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> ochrona gatunkowa zwierząt
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> stała lokalizacja ogrodów działkowych
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> rekreacja czynna
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja łąk i enklaw zieleni naturalnej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zaakcentowanie głównych osi kompozycyjnych i ciągów komunikacyjnych w formie ciągów zieleni urządzonej
	<b>Zasady zabudowy:</b> nie dotyczy
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Władysława IV
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci.</b> W obszarze N.09c.ZD istniejący zbiornik retencyjny wód opadowych - możliwość rozbudowy
	<b>Ochrona przyrody:</b> ochrona gatunkowa zwierząt
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefa W III ochrony konserwatorskiej



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Unii Europejskiej
Nr jednostki planistycznej	<b>N.10a.MN – 3,64 ha</b> <b>N.10b.MN – 18,38 ha</b>
Powierzchnia (ha)	<b>22,02</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ugory rolne. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 1.7; 4.1; 5.3
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>nie występuje</i>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, w tym usługi typu podstawowego
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> wprowadzenie nowej struktury funkcjonalnej dla zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zwarte zespoły zabudowy mieszkaniowej, wzdłuż ulicy Władysława IV zespół usług komercyjnych z programem usług typu podstawowego
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,15-1,2, <b>dla zabudowy usługowej 0,3-1,5</b> , przy wysokości do 12,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Duńskiej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>
	<b>Ochrona przyrody:</b> <i>nie występuje</i>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Unii Europejskiej, im. Kotarbińskiego
Nr jednostki planistycznej	<b>N.11.MW/MN</b>
Powierzchnia (ha)	<b>68,08</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej intensywnej, nieużytki i ugory rolne, zieleń działkowa. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 4.1; 5.1; 15.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>nie występuje</i>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej intensywnej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi typu podstawowego, usługi nieuciążliwe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> wprowadzenie nowej struktury funkcjonalnej dla zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego, likwidacja istniejących ogrodów działkowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej z pełnym programem usług typu podstawowego
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźniki intensywności zabudowy działki: 0,25-1,2 dla zabudowy jednorodzinnej <b>oraz 0,3-1,5 dla zabudowy usługowej</b> przy wysokości do 12,0 m; do 2,5 dla zabudowy wielorodzinnej przy wysokości do 21,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Władysława IV i Holenderskiej oraz projektowanej obwodnicy miejskiej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b> pod nowe tereny do zainwestowania z uwzględnieniem terenów poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Unii Europejskiej, im. Kotarbińskiego
Nr jednostki planistycznej	<b>N.12a.U</b> – 29,15 ha <b>N.12b.U</b> – 16,45 ha <b>N.12c.U</b> – 11,70 ha
Powierzchnia (ha)	<b>57,30</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami produkcyjnymi, usług rzemiosła produkcyjnego, składami, magazynami, bazy transportowo-sprzętowe, usługi pozostałe, zabudowa mieszkaniowa, tereny zieleni naturalnej oraz ogrodów działkowych. <b>Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</b>
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 4.1; 5.3
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>nie występuje</i>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi, w tym usługi ogólnomiejskie; w jednostce N.12c.U dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup> z zakazem lokalizacji galerii handlowych
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> produkcja rzemieślnicza, magazyny, składy, hurtownie, istniejące w jednostce N.12a.U usługi uciążliwe, budynki i lokale mieszkalne do zachowania, obsługa transportu drogowego, <b>w jednostce N.12b.U dopuszcza się lokalizację punktu selektywnej zbiórki odpadów</b>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja i przebudowa, korekta ładu przestrzennego - uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalnej, likwidacja istniejących ogrodów działkowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wymaga rehabilitacji i wykształcenia nowego ładu przestrzennego. Jednostka N.12c.U z uwagi na eksponowaną lokalizację wymaga wykształcenia struktury o wysokich walorach architektonicznych; uprzywilejowane elewacje wzdłuż głównych tras komunikacyjnych
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-2,5 przy wysokości do 18,0 m, powierzchnia działki regulowana planem miejscowym
	<b>Ograniczenia:</b> niekorzystna konfiguracja terenu, uciążliwość tranzytowej linii kolejowej relacji Szczecin-Gdańsk w jednostkach N.12a.U i N.12b.U
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Władysława IV oraz projektowanej obwodnicy miejskiej klasy <b>Z</b>
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b> z uwzględnieniem terenów poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin
	<b>Ochrona przyrody:</b> <i>nie występuje</i>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej





Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Na Skarpie
Nr jednostki planistycznej	<b>N.13a.MN – 11,27 ha</b> <b>N.13b.MN – 8,25 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>19,52</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.2; 2.1; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi typu podstawowego, inne usługi nieuciążliwe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> zachowanie istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej z programem usług typu podstawowego
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,15-1,2 <b>oraz do 1,5 dla usług</b> przy wysokości do <b>12 m</b>
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Kwiatkowskiego i Gierczak
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b>



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Na Skarpie, im. Wańkowicza, im. Kotarbińskiego
Nr jednostki planistycznej	<b>N.14a.MW – 49,70 ha</b> <b>N.14b.MW – 47,05 ha</b> <b>N.14c.MW – 76,95 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>173,70</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, enklawy zabudowy jednorodzinnej w terenie N.14c.MW, wolnostojące obiekty usług typu podstawowego, usługi ogólnomiejskie, zespoły zabudowy garażowej, obsługa komunikacji. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.7; 4.1; 7.2
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione: <i>ochrona gatunkowa roślin i zwierząt</i></b>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi ogólnomiejskie, usługi typu podstawowego, mieszkaniowa jednorodzinna (tylko rejon ulic: Wąwozowej i Gajowej)
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja funkcji uciążliwych, poprawa warunków mieszkaniowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy, przekształcenia terenów wzdłuż ul. Jana Pawła II pod kątem wprowadzenia usług komercyjnych ogólnomiejskich
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-3,5 przy wysokości do 35,0 m, przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, wysoki wskaźnik intensywności zabudowy)
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Władysława IV, Jana Pawła II, Oskara Langego
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>
	<b>Ochrona przyrody: <i>ochrona gatunkowa roślin i zwierząt</i></b>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	im. Kotarbińskiego
Nr jednostki planistycznej	<b>N.15.U/UC</b>
Powierzchnia (ha)	<b>10,26</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami usługowymi (kultu religijnego), <b>obiekty handlowe</b> o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> , <b>boiska sportowe</b> , nieużytki. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 4.1; 15.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> dobra kultury współczesnej: kościół parafialny pw. Ducha Świętego
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi ogólnomiejskie, centrum handlowo-usługowe – galeria handlowa z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> obsługa komunikacji
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> kontynuacja nowej struktury śródmiejskiej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> śródmiejski charakter zabudowy o wysokiej intensywności, wykształcenie przestrzeni publicznych
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 1,5-3,0 przy wysokości do 35,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz zabudowy obiektami jednokondygnacyjnymi oraz o powtarzalnej formie architektonicznej
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Jana Pawła II
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> dobra kultury współczesnej: kościół parafialny pw. Ducha Świętego



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	im. J.J. Śniadeckich
Nr jednostki planistycznej	<b>N.16.U</b>
Powierzchnia (ha)	<b>27,18</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami usługowymi: szkolnictwo wyższe, <b>hala widowiskowo-sportowa</b> , obiekty obsługi komunikacji; nieużytki. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 2.1; 3; 15.3
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <b>ochrona gatunkowa roślin i zwierząt</b> , obiekty wpisane do rejestru zabytków: rzeźba plenerowa W. Hasióra „Płomienne ptaki”
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi ogólnomiejskie (szkolnictwa wyższego)
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi sportu oraz obiekty zamieszkania zbiorowego towarzyszące funkcji dominującej, urządzenia i obiekty obsługi komunikacji
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> kontynuacja nowej struktury śródmiejskiej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> śródmiejski charakter zabudowy o wysokiej intensywności, wykształcenie przestrzeni publicznych
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,9-3,5 przy wysokości do 35,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz zabudowy obiektami jednokondygnacyjnymi oraz o powtarzalnej formie architektonicznej
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Śniadeckiego oraz Gdańskiej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>
	<b>Ochrona przyrody:</b> <b>ochrona gatunkowa roślin i zwierząt</b>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> obiekty wpisane do rejestru zabytków: rzeźba plenerowa W. Hasióra „Płomienne ptaki”



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	im. Kotarbińskiego
Nr jednostki planistycznej	<b>N.17.ZN</b>
Powierzchnia (ha)	<b>17,28</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> kompleks zieleni naturalnej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupa wiodąca: 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Wąwozy Grabowe” z otuliną, <b>ochrona gatunkowa roślin</b>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń naturalna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zieleń parkowa w otulinie, rekreacja - ciągi piesze, polany rekreacyjne
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> uzupełniające nasadzenia zieleni wysokiej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zwarty kompleks zieleni z ciekim wodnym – zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Wąwozy Grabowe”
	<b>Zasady zabudowy:</b> zakaz zabudowy
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Doroszewskiego oraz poprzez wydzielone ciągi komunikacji pieszej
	<b>Inżynieria:</b> regulacja i przebudowa istniejących rowów melioracyjnych
	<b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Wąwozy Grabowe”, <b>ochrona gatunkowa roślin</b>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Bukowe
Nr jednostki planistycznej	<b>N.18a.MN – 58,89 ha</b> <b>N.18b.MN – 9,57 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>68,46</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wysokiej intensywności, enklawy zabudowy wielorodzinnej, wolnostojące obiekty usług typu podstawowego, usługi pozostałe. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 2.1; 4.1; 7.2</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>fragment</i> terenu <b>N.18a.MN</b> w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, ochrona drzew – ustanowiony pomnik przyrody, <b>ochrona gatunkowa roślin i zwierząt</b>, dobra kultury współczesnej: kościół parafialny pw. św. Kazimierza</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej intensywnej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej, usługi ponadpodstawowe oraz typu podstawowego</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja funkcji uciążliwych, poprawa warunków mieszkaniowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy, przekształcenia terenów wzdłuż ul. Oskara Langego</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,25-2,5 przy wysokości do 18,0 m, przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, wysoki wskaźnik intensywności zabudowy)</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Oskara Langego</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b></p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> <i>fragment</i> terenu <b>N.18a.MN</b> w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, ochrona drzew – ustanowiony i proponowane pomniki przyrody, <b>ochrona gatunkowa roślin i zwierząt, proponowana do ochrony aleja drzew</b></p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> dobra kultury współczesnej: kościół parafialny pw. św. Kazimierza</p>



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Bukowe
Nr jednostki planistycznej	N.19a.ZL – 134,48 ha N.19b.ZL – 18,69 ha N.19c.ZL – 33,90 ha N.19d.ZL – 3,33 ha
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>190,40</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> kompleks leśny</p> <p>Struktura władania: mieszana - grupa wiodąca: 1.2</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>fragmenty terenów N.19a.ZL, N.19b.ZL</b> w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, lasy ochronne, <b>ochrona gatunkowa zwierząt</b></p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> w jednostce N.19d.ZL projektowane przebiegi rozgałęzienia węzła komunikacyjnego trasy S6, <b>istniejąca linia napowietrzna 110kV</b></p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> zieleń leśna</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> obsługa lasów (budynki służbowe ALP), rekreacja (ciągi pieszo-rowerowe penetracji turystycznej, polany rekreacyjne, <b>parkingi leśne</b>)</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> w obrębie jednostki N.19a.ZL dopuścić przekształcenia w kierunku zieleni naturalnej i parkowej z ciągami penetracji turystycznej
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zwarty kompleks leśny</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> nie dotyczy</p> <p><b>Ograniczenia:</b> <b>istniejąca linia napowietrzna 110kV</b></p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Gdańskiej</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy</p> <p><b>Elektroenergetyka:</b> istnieje linia 110 kV, przewiduje się przebudowę linii, <b>w tym możliwość przebudowy</b> na linię dwutorową</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>fragmenty terenów</b> w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”, lasy ochronne, <b>ochrona gatunkowa zwierząt</b></p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje</p>



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Jamno, Unii Europejskiej
Nr jednostki planistycznej	<b>N.20.U – 24,46 ha</b> <b>N.21.U – 40,73 ha</b>
Powierzchnia ogółem(ha)	<b>65,19</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> użytki rolne i zielone, gazociągi wysokoprężne
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 7.1; 9; 15.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”
	<b>Kolizje, konflikty:</b> planowane obiekty o znaczącym oddziaływaniu na środowisko - obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na etapie opracowania dokumentacji budowlanej, istniejący i projektowany gazociąg w/c
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> z zakazem lokalizacji galerii handlowych
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> <i>usługi</i> turystyki, obsługa komunikacji
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja przestrzeni rolniczej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wolnostojące obiekty o wysokiej intensywności, wykształcenie przestrzeni publicznych
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-2,5 przy wysokości do 18,0 m; dopuszcza się dominantę przestrzenną o wysokości do 24,0m
	<b>Ograniczenia:</b> <i>gazociągi wysokoprężne, przy granicy terenów, na terenach sąsiadujących – N.22.j.Ł znajdują się istniejące i projektowane linie 110kV</i>
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Władysława IV i projektowanej ulicy w klasie zbiorczej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący i projektowany układ infrastruktury technicznej uwzględniający tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin; dopuszcza się <b>zmianę przebiegu</b> istniejącego gazociągu w/c i zlokalizowania go we wspólnym „korytarzu” z projektowanym gazociągiem w/c <b>Elektroenergetyka: projektowana linia 110 kV</b>
	<b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje





Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC			
Osiedle	Jamno, Łabusz, im. Kotarbińskiego, Unii Europejskiej			
Nr jednostki planistycznej	N.22a.Ł- 9,36 ha N.22b.Ł- 23,59 ha N.22c.Ł- 28,60 ha	N.22d.Ł- 81,89 ha N.22e.Ł- 61,13 ha N.22f. Ł- 6,20 ha	N.22g.Ł- 54,13 ha N.22h.Ł- 107,44 ha	N.22i. Ł- 45,34 ha N.22j. Ł- 27,19 ha N.22k. Ł- 23,85 ha
Powierzchnia ogółem (ha)	468,72			
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> tereny polderów łąkowych, łągi, użytki zielone i rolne. W jednostkach N.22e.Ł i N.22g.Ł istniejąca zabudowa mieszkalna i usługowa; <b>tereny zmeliorowane z odprowadzaniem wód poprzez istniejące i projektowane przepompownie; w jednostkach N.22e.Ł i N.22h.Ł wały przeciwpowodziowe; linie energetyczne wysokich napięć</b></p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 1.4; 1.5; 7.1; 9;15</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, złoża torfów „Jamno”, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> tereny w obszarze polderów łąkowych – niekorzystne warunki gruntowo-wodne. Obszary w granicach <b>szczególnego</b> zagrożenia powodzią oraz <b>zagrożone powodzią</b>, wymagające działań ochrony przeciwpowodziowej wg ustaleń pkt.3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”. <b>Planowane obiekty mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na etapie opracowania dokumentacji budowlanej</b></p>			
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> tereny zieleni łąkowej naturalnej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> rekreacja - ciągi piesze, polany rekreacyjne, polany obserwacyjne, w jednostkach N.22f.Ł i N.22h.Ł dopuszcza się składowanie refulatu z jeziora Jamno, w jednostce N.22h.Ł dopuszcza się lokalizację pola golfowego <b>i pól namiotowych wraz z pojedynczymi obiektami do ich obsługi, lokalizowanymi poza obszarem zagrożonym powodzią</b>, w jednostkach: N.22i.Ł, N.22c.Ł dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjnego wód opadowych. W jednostkach: N.22e.Ł i N.22g.Ł istniejąca zabudowa mieszkalna i usługowa do zachowania, dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę. W jednostce N.22g.Ł dopuszcza się lokalizację pojedynczych obiektów mieszkalnych i usługi turystyczne na lokalnych wyniesieniach (poza obszarem <b>szczególnego</b> zagrożenia powodzią), posadawiając partery na rzędnej powyżej 2.0 mnpm. <b>W jednostkach N.22a.Ł, N.22b.Ł dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW – naziemnych farm fotowoltaicznych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz – na terenie pomiędzy działkami oczyszczalni w rejonie ul. Filtrowej i przedłużenia ul. Gradowej - zabudowy składowo-magazynowej i punktu selektywnej zbiórki odpadów. W jednostkach N.22h.Ł i N.22j.Ł dopuszcza się parkingi</b></p>			
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: likwidacja przestrzeni rolniczej			
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> otwarta przestrzeń niskiej zieleni naturalnej łąkowej <b>z wolnostojącymi obiektami oraz zespołami naziemnych farm fotowoltaicznych</b></p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,2-0,4 przy wysokości do 9,5m. Powierzchnia zabudowy obiektami <b>w jednostce N.22g.Ł – max.5%</b> powierzchni jednostki planistycznej</p> <p><b>Ograniczenia:</b> w granicach jednostek: N.22g.Ł, N.22h.Ł, N.22i.Ł, TO zlokalizowane obszary <b>szczególnego</b> zagrożenia powodzią, jednostki: N.22a-f.Ł, N.22h.Ł, N.22k.Ł w obszarze <b>zagrożonym powodzią</b> (poldery Dobiesław i Łabusz), obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”; w jednostkach: <b>N.22a.Ł, N.22b.Ł, N.22h.Ł, N.22i.Ł, N.22j.Ł, N.22k.Ł</b> istniejące i projektowane napowietrzne linie energetyczne 110 i 400 kV; <b>ograniczenia w lokalizacji zabudowy wzdłuż linii brzegu Dzierżęcinki zgodnie z przepisami odrębnymi</b></p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z projektowanych ulic klasy zbiorczej oraz dróg lokalnych</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejąca sieć rowów melioracyjnych do <b>utrzymania</b>, dopuszcza się ich przebudowę, <b>rozbudowy, remont</b> w celu odprowadzenia wód deszczowych, projektowany układ infrastruktury technicznej uwzględniający tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin</p> <p><b>Elektroenergetyka:</b> w obrębie w/w jednostek istnieją linie elektroenergetyczne 110 kV ( trzy) oraz linia 400 kV, ponadto <b>projektowana jest napowietrzna linia 110 kV. Linie 110kV przewidziane są do przebudowy w tym przewidziana jest możliwość przebudowy na linie dwutorowe.</b> W obrębie jednostki N.22i.Ł projektowana jest stacja elektroenergetyczna 110/15 kV</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, proponowane użytki ekologiczne - UE15(7), UE14(6), złoża torfów „Jamno”, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt, obszar cenny przyrodniczo OC1, na terenie N.22g.Ł proponowane geostanowisko – klif nad jeziorem Jamno</p> <p>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej: <b>W II i W III</b> ochrony konserwatorskiej</p>			



Jednostka strukturalna	N – PÓŁNOC
Osiedle	Jamno, Łabusz
Nr jednostki planistycznej	<b>N.23a.ZL- 81,71 ha</b> <b>N.23b.ZL- 50,26 ha</b> <b>N.23c.ZL –38,74 ha</b>
Powierzchnia ogółem(ha)	<b>170,71</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny lasów, łągi
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupa wiodąca: 1.2
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, złoża torfów „Jamno”, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt, lasy ochronne
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń leśna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> rekreacja - ciągi piesze, polany rekreacyjne, polany obserwacyjne, w jednostce N.23a.ZL dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjnego wód opadowych, uzupełnienia <b>zielenią wysoką</b>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> dolesienia
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zwarte kompleksy zieleni wysokiej
	<b>Zasady zabudowy:</b> nie dotyczy
	<b>Ograniczenia:</b> jednostki: N.23a+b.ZL w obszarze <b>zagrożonym powodzią</b> (polder Łabusz), obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z dróg leśnych
	<b>Inżynieria:</b> istniejąca sieć rowów melioracyjnych do <b>utrzymania, rozbudowy, przebudowy, remontu</b> celem odprowadzenia wód deszczowych
	<b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, proponowany użytek ekologiczny-UE14(6), złoża torfów „Jamno”, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt, lasy ochronne
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC		
Osiedle	Jamno		
Nr jednostki planistycznej	N.24a.ZP – 1,61 ha N.24b.ZP – 1,09 ha N.24c.ZP – 13,30 ha	N.24d.ZP – 19,22 ha N.24e.ZP – 6,93 ha	
Powierzchnia ogółem (ha)	42,15		
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolne i łąkowe, zieleń wysoka, dawny cmentarz poewangelicki na terenie jednostki N.24b.ZP, <b>w jednostce N.24d.ZP istniejący gazociąg wysokoprężny</b>		
	Struktura władania: mieszana - grupy wiodące: 1.1; 4.3; 7.1; 9		
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt		
	<b>Kolizje, konflikty: jednostka N.24d.ZP częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, istniejący i projektowany gazociąg w/c</b>		
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń parkowa, urządzona - obszary przestrzeni publicznych		
	Funkcje uzupełniające: rekreacyjno-sportowa (ciągi piesze, polany rekreacyjne), ciągi piesze, urządzone zbiorniki wody, uprawy rolne, zieleń naturalna		
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: <b>wprowadzenie zieleni urządzonej</b>		
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> tereny otwarte zieleni, w jednostce N.24a.ZP przekształcenia w kierunku urządzonej niskiej zieleni parkowej z komponowanymi grupami zieleni wysokiej, <b>z zapewnieniem wglądu na dominantę kościoła p.w. Matki Boskiej Różańcowej w Jamnie, w jednostkach N.24c.ZP i N.24e.ZP pasy zieleni wysokiej wzdłuż granic terenu oczyszczalni ścieków</b>		
	<b>Zasady zabudowy:</b> nie dotyczy		
	<b>Ograniczenia:</b> jednostka <b>N.24d.ZP</b> częściowo w obszarze <b>szczególnego zagrożenia powodzią</b> , obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”, w jednostce <b>N.24d.ZP</b> istniejące i projektowane napowietrzne linie energetyczne 110 i 400 kV oraz gazociągi wysokiego ciśnienia		
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic projektowanych		
	<b>Inżynieria: istniejący i projektowany gazociąg w/c</b> , istniejąca sieć rowów melioracyjnych do <b>utrzymania, rozbudowy, przebudowy, remontu</b> , istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy.		
	<b>Elektroenergetyka:</b> w obrębie jednostki <b>N.24d.ZP</b> istnieją linie elektroenergetyczne 110 kV oraz linia 400 kV, ponadto projektowana <b>jest</b> linia 110 kV oraz istnieje potrzeba przebudowy linii 110 kV jednotorowych na dwutorowe		
	<b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>proponowane: Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Lasy Mścickie”, obszar cenny przyrodniczo OC1</b> , ochrona gatunkowa roślin i zwierząt		
Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej: strefy K i W III ochrony konserwatorskiej			



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Łabusz
Nr jednostki planistycznej	<b>N.25a.MN - 18,26 ha</b> <b>N.25b.MN - 51,43 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>69,69</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> wolnostojące obiekty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, enklawy zieleni naturalnej i upraw polowych
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupa wiodąca: 7.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>ochrona gatunkowa zwierząt</b>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej ekstensywnej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, w tym usługi typu podstawowego oraz usługi turystyczne, obiekty hotelarskie
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rozbudowa istniejącej funkcji dominującej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej z programem usług typu podstawowego
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,1-0,25 <b>oraz do 0,4 dla zabudowy usługowej</b> przy wysokości do <b>9,5</b> m, powierzchnia działki regulowana planem miejscowym
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania; <b>w jednostce N.25a.MN zachować wzdłuż granicy strefy B ochrony konserwatorskiej pas wolny od zabudowy o szerokości min. 6 m urządzony zielenią z dopuszczeniem ciągu pieszo-jezdnego, w celu zachowania odrębności krajobrazu kulturowego dawnej wsi Łabusz</b>
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic projektowanych
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b> uwzględniających tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin
	<b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>ochrona drzew – proponowany pomnik przyrody, ochrona gatunkowa zwierząt</b>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC			
Osiedle	Jamno			
Nr jednostki planistycznej	N.26.a.MN - 23,97 ha N.26b.MN - 76,04 ha N.26c.MN - 61,01 ha	N.26d.MN - 28,28 ha N.26e.MN - 3,29 ha N.26f.MN - 170,86 ha	N.26g.MN - 13,30 ha N.26h.MN - 23,87 ha N.26i.MN - 10,15 ha	N.26j.MN - 9,91 ha
Powierzchnia ogółem (ha)	420,68			
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej i ekstensywnej z usługami, enklawy zieleni naturalnej, ogrodów działkowych, upraw polowych, <b>łąk</b>. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, <b>gazociąg wysokoprężny, tereny zmeliorowane</b></p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupa wiodąca: 7.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>ochrona gatunkowa zwierząt</b></p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> istniejący i projektowany gazociąg w/c, <b>w obrębie jednostki N.26j.MN oraz przy granicy jednostek N.26d.MN i N.26e.MN na terenach przyległych (N.22b.Ł, N.22k.Ł) projektowana linia 110kV, w jednostkach N.26c.MN, N.26d.MN istniejący i projektowany gazociąg w/c</b></p>			
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej ekstensywnej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi ogólnomiejskie, w tym obiekty hotelarskie oraz usługi typu podstawowego, <b>mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej intensywnej, zieleń urządzona</b></p>			
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b> rozbudowa istniejącej funkcji dominującej, <b>likwidacja funkcji uciążliwych, zespoły zabudowy mieszkaniowej z pełnym programem usług typu podstawowego</b></p>			
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej z programem usług typu podstawowego, <b>z koniecznością zapewnienia powiązań kompozycyjnych oraz wglądów na zabytkowy układ ruralistyczny dawnej wsi Jamno, w szczególności na dominantę kościoła p.w. Matki Boskiej Różańcowej w Jamnie;</b> w jednostce N.26b.MN wzdłuż jej południowej krawędzi wprowadzić pasmo zieleni z ciągiem rekreacyjnym <b>prowadzące do</b> jednostki N.23a.ZL, w jednostce <b>N.26g.MN</b> w pasie szerokości 150,0 m od drogi Jamno-Łabusz zabudowa jednorodzinna ekstensywna – w układzie wolnostojącym</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,1-1,2 przy wysokości do 10,0 m, dla zabudowy usługowej 0,1-1,2 przy wysokości do 12,0 m, powierzchnia działki regulowana planem miejscowym</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania, <b>projektowana linia 110kV, w jednostce N.26j.MN ograniczenia w lokalizacji zabudowy wzdłuż linii brzegu Dzierżęcinki zgodnie z przepisami odrębnymi, w jednostkach N.26h.MN, N.26i.MN zachować wzdłuż granicy strefy B ochrony konserwatorskiej pas wolny od zabudowy o szerokości min. 6 m urządzony zielenią z dopuszczeniem ciągu pieszo-jezdnego, w celu zachowania odrębności krajobrazu kulturowego dawnej wsi Jamno</b></p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Koszalińskiej i projektowanych obwodnic</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b> uwzględniających tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin oraz przebudowa, <b>rozbudowa, remont</b> istniejących rowów melioracyjnych celem odprowadzenia wód deszczowych. W jednostkach N.26c.MN, N.26d.MN i N.26f.MN dopuszcza się <b>zmianę przebiegu</b> istniejącego gazociągu w/c. i zlokalizowania go we wspólnym „korytarzu” z projektowanym gazociągiem w/c, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej drogi zbiorczej (015KD.Z) <b>Elektroenergetyka: w jednostce N.26j.MN projektowana linia 110kV</b></p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>ochrona gatunkowa zwierząt</b></p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b></p>			



Jednostka strukturalna	N – PÓŁNOC
Osiedle	Jamno, Łabusz
Nr jednostki planistycznej	<b>N.27.MN - 6,78 ha</b> <b>N.28.MN - 25,07 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>31,85</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> historyczne układy ruralistyczne o typie owalnicowym (Jamno) oraz placowym (Łabusz) z zachowanymi układami sieci drożnej oraz zwartą zabudową zagrodową, współczesne obiekty mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, kościół parafialny z dawnym cmentarzem obsadzonym drzewostanem, wolnostojące obiekty usług podstawowych (szkoła, sklepy, świetlica), usługi pozostałe. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupa wiodąca: 7.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, ochrona gatunkowa zwierząt, obiekty wpisane do rejestru zabytków: Kościół filialny p.w. Matki Boskiej Różańcowej z <b>otoczeniem</b> w Jamnie</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi ogólnomiejskie, w tym turystyczne oraz usługi typu podstawowego; dopuszcza się zabudowę wielorodzinną <b>oraz nieuciążliwe usługi rzemiosła produkcyjnego</b></p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja i rewitalizacja zabudowy istniejącej, rozbudowa istniejącej funkcji dominującej, adaptacja zabytkowej zabudowy zagrodowej do funkcji usługowej, w tym turystycznej i agroturystycznej
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zabytkowe zespoły ruralistyczne z zabudową mieszkaniową jednorodziną o cechach zabudowy zagrodowej</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,1-1,2 przy wysokości do 12,0 m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic projektowanych</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b></p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, ochrona gatunkowa zwierząt, ochrona drzew – proponowane pomniki przyrody</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefa B ochrony konserwatorskiej, obiekty wpisane do rejestru zabytków: Kościół filialny p.w. Matki Boskiej Różańcowej w Jamnie, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b></p>



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Jamno, Unii Europejskiej
Nr jednostki planistycznej	<b>N.29.U</b>
Powierzchnia (ha)	<b>4,61</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> <i>zespół boisk sportowych</i> , użytki rolne i zielone
	<b>Struktura władania:</b> mieszana- grupy wiodące: 7.1; 4.2
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi typu podstawowego
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> <i>usługi ponadpodstawowe oraz ogólnomiejskie</i>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja przestrzeni rolniczej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wolnostojące obiekty o wysokiej intensywności, wykształcenie przestrzeni publicznych
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-2,5 przy wysokości do 12,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz zabudowy obiektami o powtarzalnej formie architektonicznej
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Sportowej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>
	<b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Jamno, Łabusz
Nr jednostki planistycznej	<b>N.30a.UT/MN</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>60,60</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolne, łąkowe, <b>turystyki i rekreacji</b> , enklawy zieleni wysokiej, <b>tereny zmeliorowane z odprowadzaniem wód poprzez istniejące i projektowane przepompownie, wał przeciwpowodziowy</b>
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 7.1; 15.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>ochrona gatunkowa zwierząt</b>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi turystyki i rekreacji, <b>w tym turystyki wodnej</b> , mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej. Wzdłuż nabrzeża jeziora wydziela się pas o szerokości 50,0 m jako obszar przestrzeni publicznej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi sportu, budynki rekreacji indywidualnej, zieleni parkowa, ciągi piesze, polany rekreacyjne i namiotowe, tereny obsługi komunikacji, <b>parkingi</b> , w tym parkingi karawaningowe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> nowa struktura funkcjonalna
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wolnostojące obiekty usług turystycznych, komponowane zespoły zabudowy mieszkaniowej oraz budynków do rekreacji indywidualnej, wydzielone powierzchnie parkingowe i pól namiotowych. Wzdłuż nabrzeża jeziora wydziela się pas o szerokości 50,0 m, uformowany jako promenada nadwodna z bezpośrednim dostępem do przystani cumowniczej oraz z elementami zieleni, obiektami małej architektury oraz obiektami towarzyszącymi funkcji dominującej, w pasie tym dopuszcza się dominanty przestrzenne dla funkcji usług turystycznych, ich wysokość oraz % zabudowy w obszarze pasa należy uściślić na etapie opracowania planu miejscowego
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: <b>0,1-0,6</b> przy wysokości do 9,5 m oraz dla obiektów usługowych 0,9-2,9 przy wysokości do 16,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> budynki do rekreacji indywidualnej sytuować w odległości min. <b>200,0</b> m od nabrzeża jeziora Jamno
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic projektowanych
	<b>Inżynieria:</b> projektowany układ infrastruktury technicznej uwzględniający tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin, <b>przebudowa, rozbudowa, remont</b> istniejących rowów melioracyjnych celem odprowadzenia wód deszczowych; istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji</b>
	<b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, proponowane geostanowisko – klif nad jeziorem Jamno, <b>ochrona gatunkowa zwierząt</b>
Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej: strefy W III ochrony konserwatorskiej	





Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Jamno, Łabusz
Nr jednostki planistycznej	<b>N.30b.UT/MN</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>85,53</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolne, łąkowe, rekreacji, enklawy zieleni wysokiej, <b>tereny zmeliorowane z odprowadzaniem wód poprzez istniejące i projektowane przepompownie, wał przeciwpowodziowy</b></p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 15.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> teren jednostki częściowo w obszarze polderu Dobiesławiec - niekorzystne warunki gruntowo-wodne</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> usługi turystyki i rekreacji, <b>w tym turystyki wodnej</b>, mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej. Wzdłuż nabrzeża jeziora wydziela się pas o szerokości 50,0 m jako obszar przestrzeni publicznej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi sportu, mieszkalnictwo wielorodzinne, <b>usługi ogólnomiejskie, usługi typu podstawowego</b>, zieleń parkowa, ciągi piesze, polany rekreacyjne, tereny obsługi komunikacji, dopuszcza się tworzenie zbiorników i kanałów wodnych o funkcji rekreacyjnej <b>i retencyjnej</b></p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> nowa struktura funkcjonalna
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wolnostojące obiekty usług turystycznych, komponowane zespoły zabudowy mieszkaniowej, wydzielone powierzchnie parkingowe, wykształcenie przestrzeni publicznych w oparciu o utworzenie głównej osi kompozycyjnej na kierunku północ-południe wprowadzającej w obszar nabrzeża jeziora Jamno. Wzdłuż nabrzeża jeziora wydziela się pas o szerokości 50,0 m, uformowany jako promenada nadwodna z bezpośrednim dostępem do przystani cumowniczej oraz z elementami zieleni, obiektami małej architektury oraz obiektami towarzyszącymi funkcji dominującej; dopuszcza się dominanty przestrzenne; ich <b>lokalizację</b>, wysokość oraz % zabudowy należy uściślić na etapie opracowania planu miejscowego</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: <b>dla zabudowy jednorodzinnej 0,1-0,6</b> przy wysokości do 9,5m, <b>dla zabudowy wielorodzinnej do 1,6 przy wysokości do 16 m</b> oraz dla obiektów usługowych 0,9-2,9 przy wysokości do 16,0 m. Zaleca się posadowienia parterów budynków na rzędnej powyżej 1,5 mnpm</p> <p><b>Ograniczenia:</b> jednostka częściowo w obszarze <b>zagrożonym powodzią</b> (polder Dobiesławiec - chroniony wałem w klasie IV), obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic projektowanych</p> <p><b>Inżynieria:</b> projektowany układ infrastruktury technicznej uwzględniający tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin, przebudowa, <b>rozbudowa, remont</b> istniejących rowów melioracyjnych celem odprowadzenia wód deszczowych; istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji</b></p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej</p>



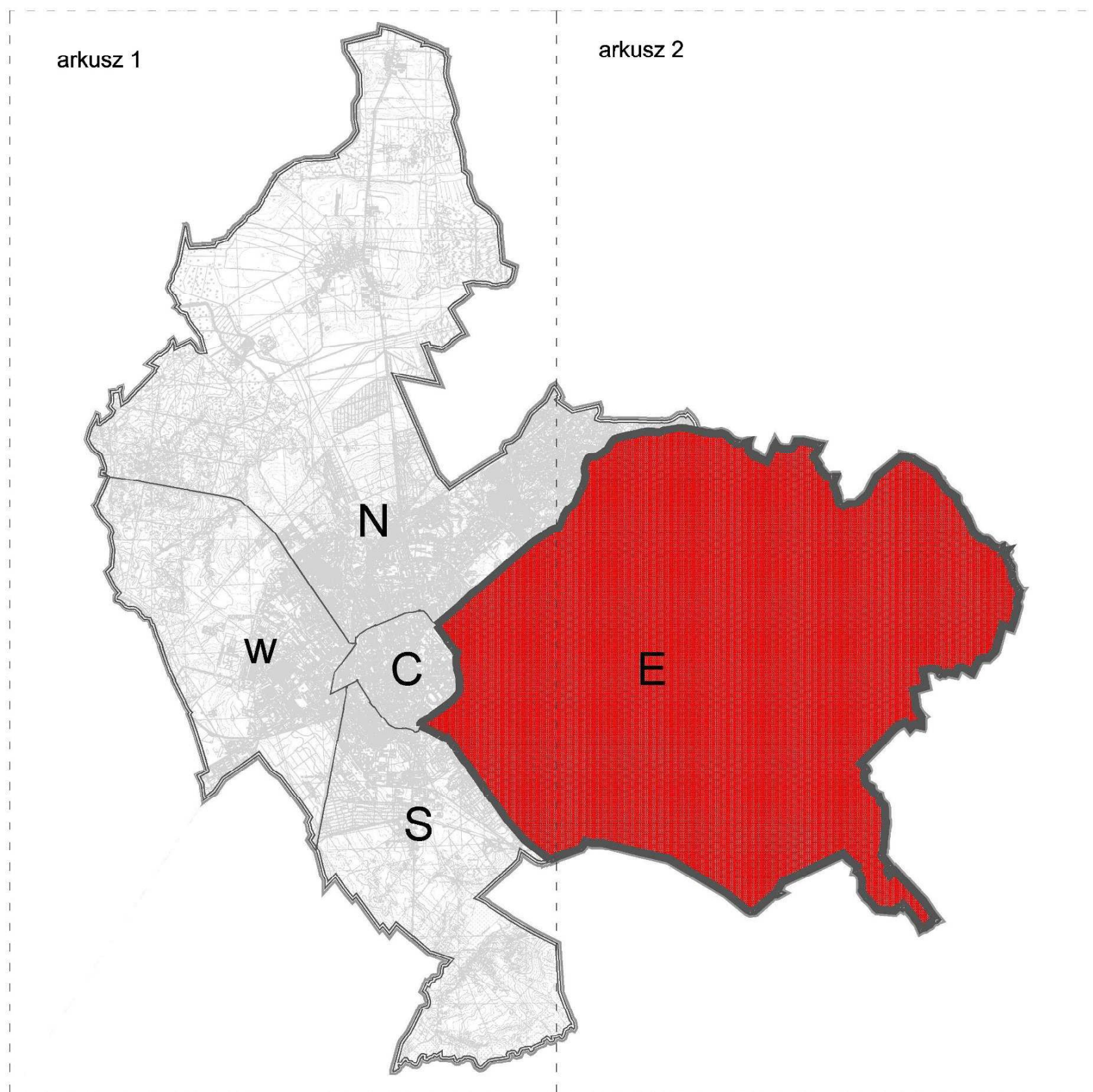
Jednostka strukturalna	N – PÓŁNOC
Osiedle	Jamno
Nr jednostki planistycznej	<b>N.31.UT/MN</b>
Powierzchnia (ha)	<b>33,26</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolne, uprawy sadownicze i ogrodnicze</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupa wiodąca: 7.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>ochrona gatunkowa zwierząt</b></p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> obszar w sąsiedztwie jeziora wymaga działań ochrony przeciwpowodziowej wg ustaleń ogólnych pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”, teren w sąsiedztwie występowania roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową – lokalizację zabudowy należy uściślić na etapie opracowania planu miejscowego</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> <i>usługi turystyki i rekreacji, w tym turystyki wodnej (przystań wodna), mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej</i></p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi sportu, budynki rekreacji indywidualnej, <b>zieleni parkowa</b>, ciągi piesze, polany rekreacyjne i namiotowe, zbiorniki wody rekreacyjno-retencyjne, <b>parkingi, w tym parkingi karawaningowe</b></p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> nowa struktura funkcjonalna
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wolnostojące obiekty <i>usług turystycznych</i> oraz zorganizowane zespoły <b>zabudowy mieszkaniowej i</b> budynków do rekreacji indywidualnej, wydzielone powierzchnie parkingowe i pól namiotowych, polany rekreacyjne, pola golfowe</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,1-<b>0,6</b> przy wysokości do <b>9,5 m</b> <b>oraz dla obiektów usługowych 0,9-2,9 przy wysokości do 16,0 m</b>, powierzchnia działki regulowana planem miejscowym.</p> <p><b>Ograniczenia:</b> nie występują</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z projektowanych ulic w klasie lokalnej</p> <p><b>Inżynieria:</b> projektowany układ infrastruktury technicznej uwzględniający tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin oraz przebudowa, <b>rozbudowa, remont</b> istniejących rowów melioracyjnych celem odprowadzenia wód deszczowych, istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej odprowadzenia wód deszczowych; istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji</b></p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>ochrona gatunkowa zwierząt</b></p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej</p>



Jednostka strukturalna	N - PÓŁNOC
Osiedle	Jamno, Łabusz
Nr jednostki planistycznej	<b>N.32.UT/MN</b>
Powierzchnia (ha)	<b>35,98</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolne i łąkowe, tereny sportu i rekreacji, enklawy zieleni wysokiej, obiekty mieszkalne i usługowe
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupa wiodąca: 7.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, ochrona gatunkowa roślin <i>i zwierząt</i>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi <i>turystyki</i> i rekreacji, <b>w tym turystyki wodnej (przystań wodna)</b> , mieszkalnictwo jednorodzinne
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi sportu, budynki do rekreacji indywidualnej, zieleni parkowa, ciągi piesze, polany rekreacyjne i namiotowe, parkingi karawaningowe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> nowa struktura funkcjonalna
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wolnostojące obiekty obsługi turystycznej oraz komponowane zespoły budynków rekreacji indywidualnej, wydzielone powierzchnie parkingowe i pól namiotowych, wykształcenie przestrzeni publicznych, dopuszcza się dominantę przestrzenną
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,1-0,5 przy wysokości do <b>9,5</b> m, powierzchnia działki regulowana planem miejscowym
	<b>Ograniczenia:</b> jednostka częściowo w obszarze <b>szczególnego zagrożenia powodzią i obszarze zagrożonym powodzią</b> (polder Łabusz - chroniony wałem w klasie IV), obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”; <b>wzdłuż granicy strefy B ochrony konserwatorskiej zachować pas wolny od zabudowy o szerokości min. 6 m urządzony zielenią z dopuszczeniem ciągu pieszo-jezdnego, w celu zachowania odrębności krajobrazu kulturowego dawnej wsi Łabusz</b>
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic projektowanych
	<b>Inżynieria:</b> projektowany układ infrastruktury technicznej uwzględniający tereny poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin, przebudowa, <b>rozbudowa, remont</b> istniejących rowów melioracyjnych celem odprowadzenia wód deszczowych, istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji</b>
	<b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, ochrona gatunkowa roślin <i>i zwierząt</i>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W II i W III ochrony konserwatorskiej



# JEDNOSTKA STRUKTURALNA WSCHÓD (E)





Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD
Osiedle	Jedliny
Nr jednostki planistycznej	E.01a.U – 7,77 ha E.01b.U – 7,90 ha E.01c.U – 0,68 ha
Powierzchnia ogółem (ha)	16,36
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami usługowymi: administracji, obiektami usług typu podstawowego, obsługi komunikacji; enklawa zabudowy jednorodzinnej, tereny sportu, tereny zieleni naturalnej i działkowej. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 1.3; 1.4; 4.1; 15.3
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>ochrona gatunkowa zwierząt</i>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi ogólnomiejskie, w terenach E.01a.U i E.01b.U usługi centrotwórcze
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi pozostałe, zieleń parkowa, obsługa komunikacji, w jednostce E.01b.U dopuszcza się budynki zamieszkania zbiorowego; w jednostce E.01c.U dopuszcza się funkcję mieszkaniową
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, kontynuacja funkcji dominującej, likwidacja ogrodów działkowych, w terenie E.01a.U istniejąca zabudowa mieszkaniowa do zachowania
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> śródmiejski charakter zabudowy o wysokiej intensywności, wykształcenie przestrzeni publicznych
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,5-3,0 przy wysokości do 25,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz zabudowy obiektami jednokondygnacyjnymi oraz o powtarzalnej formie architektonicznej
	<b>Komunikacja:</b> obsługa z ulic: Monte Cassino, Fałata i Orłąt Lwowskich
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>
	<b>Ochrona przyrody:</b> <i>ochrona gatunkowa zwierząt</i>
	Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej: na terenie E.01c.U strefa B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b>



Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD	
Osiedle	Jedliny	
Nr jednostki planistycznej	E.02a.US/ZP – 17,46 ha E.02b.US/ZP – 12,76 ha	E.02c.US/ZP – 114,53 ha E.02d.U/ZP – 9,78 ha
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>154,53</b>	
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny sportu i rekreacji (stadiony, ścieżki zdrowia, tory saneczkowe i trasy narciarskie), tereny zieleni naturalnej i leśnej, na terenie jednostki E.02c.US/ZP usługi kultury religijnej (historyczny ośrodek pielgrzymkowy, obecnie Sanktuarium Maryjne, rezerwat archeologiczny na Górze Chełmskiej), szlaki: turystyczne i pielgrzymkowe; trakt pieszy na Górę Chełmską, Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej	
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 1.4; 4.1	
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>fragment terenu E.02c.US/ZP</b> w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, ochrona gatunkowa roślin <b>i zwierząt</b> , obiekty w rejestrze zabytków: szczyt Góry Chełmskiej, wieża widokowa na Górze Chełmskiej	
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują	
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi sportu, rekreacji i zieleni parkowej, na terenie E.02c.US/ZP aquapark, park leśny i usługi centrotwórcze religijno-kulturowe oraz sportów (w tym zimowych) i rekreacji	
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi ogólnomiejskie, <b>obsługa komunikacji</b> , w jednostce E.02a.US/ZP dopuszcza się organizowanie tymczasowych giełd handlowych, w jednostce E.02d.U/ZP (na północno wschodnim obrzeżu kompleksu leśnego) dopuszcza się usługi kultury (park etnograficzny)	
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> wykształcenie pasma zieleni parkowej o szerokości min. 100,0 m, (dopuszcza się zawężenie do 50 m na wysokości jednostki E.01a.U) z główną promenadą pieszą, łączącego park śródmiejski z Górą Chełmską; zagospodarowanie terenu Góry Chełmskiej zapewniające bezkolizyjne funkcjonowanie funkcji kultury religijnej i sportowo-turystycznej	
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wolnostojące obiekty lub kompleks obiektów, wykształcenie przestrzeni publicznych, niezakłócony widok z głównego ciągu pieszego na Górę Chełmską	
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,2-3,0 przy wysokości do 20,0 m	
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują	
	<b>Komunikacja:</b> obsługa z ulic: Orłąt Lwowskich, Rolnej i Słupskiej	
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>	
	<b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>fragment terenu E.02c.US/ZP</b> w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, ochrona gatunkowa roślin <b>i zwierząt</b> , <b>w jednostce E.02c.US/ZP proponowane pomniki przyrody nieożywionej – głazy, proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”</b>	
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy A i W II ochrony konserwatorskiej, obiekty w rejestrze zabytków: szczyt Góry Chełmskiej, wieża widokowa na Górze Chełmskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b> , proponowany Park Kulturowy PK „Góra Chełmska”	



Jednostka strukturalna	E – WSCHÓD
Osiedle	Rokosowo, Jedliny, Lubiatowo
Nr jednostki planistycznej	E.03a.ZL- 81,61 ha E.03b.ZL- 441,79 ha E.03c.ZL- 1438,34 ha E.03d.ZL- 428,77 ha
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>2390,51</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> komunalny kompleks leśny; oznakowane szlaki turystyczne, <b>sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</b></p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupa wiodąca: 1.2</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”; w jednostce E.03b.ZL istniejący rezerwat przyrody „Bielica”; w jednostce E.03c.ZL istniejące użytki ekologiczne; ochrona gatunkowa roślin i zwierząt; ochrona drzew – ustanowione pomniki przyrody, <b>fragmenty terenów</b> w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, lasy ochronne</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> <b>istniejąca i projektowana linia napowietrzna 110 kV, teren jednostki E.03c.ZL częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią</b></p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> zieleń leśna, gospodarka leśna</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> obsługa lasów (budynki służbowe ALP), turystyka (ciągi pieszo-rowerowe penetracji turystycznej, polany rekreacyjne, <b>parkingi leśne</b>)</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> w jednostce E.03a.ZL dopuścić przekształcenia w kierunku zieleni naturalnej i parkowej, w jednostce E.03c.ZL dopuścić zagospodarowanie rekreacyjne wokół istniejących zbiorników wodnych, korytarze ekologiczne dla migracji zwierząt do jednostki E.14.ZN
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zwarty kompleks leśny</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> nie dotyczy</p> <p><b>Ograniczenia:</b> <b>istniejąca i projektowana linia napowietrzna 110kV, teren jednostki E.03c.ZL częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią</b></p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa z ulic: Gdańskiej, Słupskiej, Zwycięstwa, Lubiatowskiej</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji, realizacja nowych sieci</b></p> <p><b>Elektroenergetyka:</b> istnieje linia 110 kV, przewiduje się przebudowę linii <b>w tym możliwość przebudowy</b> na linię dwutorową. Od projektowanego GPZ 110/15 kV zlokalizowanego w jednostce urbanistycznej E.11a.MN przewiduje się wybudowanie dwutorowej linii 110 kV</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, na terenie E.03b.ZL istniejący rezerwat przyrody „Bielica”, na terenie E.03c.ZL istniejące użytki ekologiczne, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt; ochrona drzew – ustanowione <b>i proponowane</b> pomniki przyrody <b>oraz proponowane do ochrony grupy drzew, fragmenty terenów</b> w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych; proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”, na terenie E.03c.ZL proponowany użytek ekologiczny (UE11) oraz proponowane geostanowiska „Chełmska Góra” i „Koszalin-Rokosowo”, lasy ochronne</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej, proponowany Park Kulturowy PK „Góra Chełmska”</p>



Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD
Osiedle	Jedliny, Wspólny Dom, Rokosowo
Nr jednostki planistycznej	E.04a.MW - 12,74 ha E.04b.MW- 30,49 ha E.04c.MW- 22,96 ha E.04d.MW- 18,90 ha E.04e.MW- 0,32 ha
Powierzchnia ogółem(ha)	<b>85,41</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wzdłuż ulic: Piłsudskiego i Zwycięstwa zabudowa śródmiejska mieszkalno-usługowa, enklawy zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej oraz ogrodów działkowych, wolnostojące obiekty usług typu podstawowego, usługi pozostałe, zespoły zabudowy garażowej. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.2; 1.6; 2.4; 4.1; 7.2;</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>tereny E.04b.MW, E.04c.MW, E.04e.MW oraz fragmenty terenów E.04a.MW, E.04d.MW położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>, ochrona drzew – ustanowione pomniki przyrody, <b>ochrona gatunkowa zwierząt</b></p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej intensywnej, usługi, w tym usługi typu podstawowego</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja funkcji uciążliwych, poprawa warunków mieszkaniowych, przekształcenia zabudowy wzdłuż ul. Zwycięstwa z mieszkalnej na mieszkalno-usługową i usługową, likwidacja ogrodów działkowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy, przebudowy</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,25-2,5 przy wysokości do 18,0 m, przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, wysoki wskaźnik intensywności zabudowy)</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Piłsudskiego i Zwycięstwa</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b></p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> <i>tereny E.04b.MW, E.04c.MW, E.04e.MW oraz fragmenty terenów E.04a.MW, E.04d.MW położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>, ochrona drzew – ustanowione i proponowane pomniki przyrody, <b>ochrona gatunkowa zwierząt</b></p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy A, B, W III ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b></p>





Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD
Osiedle	Jedliny, Wspólny Dom, Rokosowo
Nr jednostki planistycznej	<b>E.05a.MS - 7,99 ha</b> <b>E.05b.MS - 5,46 ha</b>
Powierzchnia ogółem(ha)	<b>13,45</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wzdłuż ulic: Piłsudskiego i Zwycięstwa zabudowa śródmiejska mieszkalno-usługowa, enklawy zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej oraz ogrodów działkowych, wolnostojące obiekty usług typu podstawowego, usługi pozostałe, zespoły zabudowy garażowej. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.7; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>tereny położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i></p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> śródmiejska (usługowo-mieszkalna) oraz mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi ogólnomiejskie, funkcja mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej, usługi typu podstawowego</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja funkcji uciążliwych, poprawa warunków mieszkaniowych, przekształcenia zabudowy wzdłuż ul. Zwycięstwa z mieszkalnej na mieszkalno-usługową i usługową, likwidacja ogrodów działkowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy z dopuszczeniem przebudowy na obszarze u zbiegu ulic Zwycięstwa i Matejki</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,5-3,5 przy wysokości do 25,0 m, przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, wysoki wskaźnik intensywności zabudowy)</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Piłsudskiego i Zwycięstwa</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b></p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> <i>tereny położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i></p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy A, B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b></p>



Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD
Osiedle	Jedliny, Wspólny Dom, Rokosowo
Nr jednostki planistycznej	E.06a.MN – 25,35 ha E.06b.MN – 15,08 ha E.06c.MN – 5,52 ha E.06d.MN – 12,35 ha
Powierzchnia ogółem (ha)	58,30
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wysokiej intensywności, enklawy zabudowy wielorodzinnej oraz zamieszkania zbiorowego, wolnostojące obiekty usług typu podstawowego, usługi pozostałe. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 2.4; 4.2; 5.1; 7.2; 15.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> tereny E.06b.MN, E.06c.MN, E.06d.MN oraz fragment terenu E.06a.MN położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, ochrona drzew – ustanowione pomniki przyrody, <b>ochrona gatunkowa roślin</b>, obiekty wpisane do rejestru zabytków: willa ul. Piłsudskiego 53 na terenie E.06a.MN</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego, usługi centrotwórcze na styku z terenem E.02a.US/ZP, usługi typu podstawowego i ponadpodstawowego</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja funkcji uciążliwych, poprawa warunków mieszkaniowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy, przekształcenia terenów wzdłuż ul. Oskara Langego</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,2-1,9 przy wysokości do 18,0 m, przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, wysoki wskaźnik intensywności zabudowy)</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Piłsudskiego, Zwycięstwa i Wojska Polskiego</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b></p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> tereny E.06b.MN, E.06c.MN, E.06d.MN oraz fragment terenu E.06a.MN położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, ochrona drzew – ustanowione pomniki przyrody, <b>proponowana do ochrony grupa drzew, ochrona gatunkowa roślin</b></p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> na terenie E.06a.MN willa przy ul. Piłsudskiego 53 wpisana do rejestru zabytków, strefy A i B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b></p>



Jednostka strukturalna	E – WSCHÓD
Osiedle	Wspólny Dom
Nr jednostki planistycznej	<b>E.07a.U – 11,67 ha</b> <b>E.07b.U – 0,32 ha</b>
Powierzchnia (ha)	<b>11,99</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami użyteczności publicznej, szkolnictwo wyższe, enklawy zabudowy wielo-i jednorodzinnej. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupa wiodąca: 1.2</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>tereny położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>, starodrzew stanowiący pozostałość historycznego tzw. Nowego cmentarza żydowskiego wraz z tablicą pamiątkową, <b>ochrona gatunkowa zwierząt</b></p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> usługi ogólnomiejskie</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> zamieszkania zbiorowego, mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej, istniejąca zabudowa jednorodzinna, usługi typu podstawowego</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja, zmiana ładu przestrzennego w kierunku wykształcenia struktury śródmiejskiej wzdłuż ul. <b>Wojska Polskiego</b>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> śródmiejski charakter zabudowy o wysokiej intensywności, wykształcenie przestrzeni publicznych</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,5-2,5 przy wysokości do 18,0 m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> <b>w jednostce E.07a.U</b> zakaz zabudowy obiektami jednokondygnacyjnymi oraz o powtarzalnej formie architektonicznej</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy <b>Wojska Polskiego</b></p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b></p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> <i>tereny położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>, starodrzew stanowiący pozostałość historycznego tzw. Nowego cmentarza żydowskiego, <b>ochrona gatunkowa zwierząt</b></p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefa B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b>, tablica upamiętniająca istnienie historycznego tzw. Nowego cmentarza żydowskiego</p>



Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD
Osiedle	Lubiatowo, Rokosowo, Wspólny Dom, Jedliny
Nr jednostki planistycznej	E.08a.UI- 115,46 ha E.08b.UI- 35,80 ha E.08c.UI- 10,32 ha E.08d.UI- 6,69 ha E.08e.UI- 18,50 ha E.08f.UI- 7,55 ha
Powierzchnia ogółem (ha)	194,32
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami kubaturowymi i urządzeń terenowych, zabudowa zamieszkania zbiorowego, zieleń naturalna. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> <i>jednorodna – grupa 1.3</i></p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> na terenach <b>E.08e.UI i E.08f.UI</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>fragmenty terenów:</b> E.08a.UI, <b>E.08e.UI i E.08f.UI</b> położone w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, <b>tereny E.08b.UI, E.08c.UI oraz fragment terenu E.08a.UI położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</b>, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt, na terenie E.08a.UI grodzisko nizinne w rejestrze zabytków</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> <i>obronność i bezpieczeństwo państwa</i></p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> w jednostce E.08a.UI dopuszcza się przebiegi układów komunikacyjnych w klasie zbiorczej</p>
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: nie ustala się
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> nie ustala się</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> nie ustala się</p> <p><b>Ograniczenia:</b> tereny zamknięte; w granicach jednostki E.08a.UI zlokalizowany obszar <b>szczególnego</b> zagrożenia powodzią (rejon rzeki Dzierżęcinki), obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Piłsudskiego, Wojska Polskiego i Zwycięstwa</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b></p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> na terenach <b>E.08e.UI i E.08f.UI</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>fragmenty terenów:</b> E.08a.UI, <b>E.08e.UI i E.08f.UI</b> położone w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, <b>tereny E.08b.UI, E.08c.UI oraz fragment terenu E.08a.UI położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</b>, na terenie E.08a.UI obszar cenny przyrodniczo OC1, na terenach E.08e.UI i E.08f.UI proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> na terenie E.08a.UI grodzisko nizinne w rejestrze zabytków; strefy A, B, WI, VIII ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b>, proponowany Park Kulturowy PK „Góra Chełmska”</p>



<b>Jednostka strukturalna</b>	<b>E – WSCHÓD</b>
<b>Osiedle</b>	<b>Wspólny Dom, Rokosowo</b>
<b>Nr jednostki planistycznej</b>	<b>E.09a.U – 10,70 ha E.09b.U – 5,75 ha</b>
<b>Powierzchnia (ha)</b>	<b>16,45</b>
<b>Uwarunkowania</b>	<b>Stan zainwestowania: zabudowa obiektami usługowymi: służba zdrowia (szpitale: wojewódzki, psychiatryczny), oświata, enklawa zabudowy mieszkaniowej, enklawy zieleni naturalnej. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</b>
	<b>Struktura władania: mieszana - grupy wiodące: 13.1, 1.2, 1.4</b>
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione: nie występuje</b>
	<b>Kolizje, konflikty: nie występują</b>
<b>Kierunki rozwoju</b>	<b>Funkcja dominująca: usługi ogólnomiejskie służby zdrowia</b>
	<b>Funkcje uzupełniające: usługi, mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego</b>
<b>Polityka przestrzenna</b>	<b>Zasady przekształceń: kontynuacja struktury śródmiejskiej</b>
<b>Standardy kształtowania przestrzeni</b>	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja): wolnostojące zespoły zabudowy, istniejące zespoły zieleni wysokiej do zachowania i adaptacji na zielenią parkową</b>
	<b>Zasady zabudowy: wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,5-2,9 przy wysokości do 20,0 m</b>
	<b>Ograniczenia: nie występują</b>
	<b>Komunikacja: obsługa głównie z ulic Chałubińskiego i Słonecznej</b>
	<b>Inżynieria: istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>
	<b>Ochrona przyrody: nie występuje</b>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej: strefy B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z gminną ewidencją zabytków</b>



Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD
Osiedle	Rokosowo, Wspólny Dom, Śródmieście
Nr jednostki planistycznej	E.10a.ZP- 6,59 ha E.10b.ZP- 14,41 ha E.10c.ZP- 3,73 ha E.10d.ZP- 35,91 ha
Powierzchnia ogółem(ha)	<b>60,64</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> ciąg zieleni naturalnej wzdłuż doliny rzeki Dzierżęcinki, zespoły ogrodów działkowych, ośrodek szkolno-wychowawczy</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1; 15.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>obiekty w rejestrze zabytków: na terenie S.09a.MN linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, fragmenty terenów E.10c.ZP, E.10d.ZP</i> położone w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, <i>tereny E.10a.ZP, E.10b.ZP, E.10c.ZP oraz fragment terenu E.10d.ZP położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>, ochrona gatunkowa <i>roślin i zwierząt</i>, ochrona drzew – ustanowiony pomnik przyrody</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> zieleń parkowa – obszary przestrzeni publicznej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> zieleń naturalna, rekreacja – ciągi pieszo-rowerowe penetracji turystycznej, polany z urządzeniami rekreacyjnymi i socjalnymi, usługi <b>towarzyszące funkcji rekreacji</b> – gastronomii, <b>handlu, sportu, turystyki</b>; w jednostce E.10a.ZP istniejący ośrodek szkolno-wychowawczy wraz z funkcją zamieszkania zbiorowego, w jednostce E.10b.ZP zbiornik wodny retencyjno-rekreacyjny</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja ogrodów działkowych, wprowadzanie zieleni urządzonej, rehabilitacja wartości przyrodniczo-krajobrazowych doliny rzeki
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zwarty kompleks zieleni z ciekim wodnym</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> dopuszcza się urządzenia i obiekty do obsługi rekreacyjno-turystycznej</p> <p><b>Ograniczenia:</b> w granicach jednostek znajdują się obszary <b>szczególnego zagrożenia</b> powodzią (w rejonie rzeki Dzierżęcinki), obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy 4-go Marca</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>, regulacja koryta rzeki Dzierżęcinki z obiektami hydrotechnicznymi, <b>w terenie E.10b.ZP istniejąca kanalizacja sanitarna do utrzymania, z dopuszczeniem przeniesienia w linie rozgraniczające projektowanej ulicy lokalnej łączącej ulice 0.24.KDL i 0.25.KDL</b></p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> <i>fragmenty terenów E.10c.ZP, E.10d.ZP</i> położone w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, obszar cenny przyrodniczo OC1, <i>tereny E.10a.ZP, E.10b.ZP, E.10c.ZP oraz fragment terenu E.10d.ZP położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>, ochrona gatunkowa <i>roślin i zwierząt</i>, ochrona drzew – ustanowiony pomnik przyrody</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> obiekty w rejestrze zabytków: na terenie E.10d.ZP linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”, strefy K i W III ochrony konserwatorskiej</p>



Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD		
Osiedle	Rokosowo, Lubiatowo		
Nr jednostki planistycznej	<b>E.11a.MN- 108,39 ha</b> <b>E.11b.MN- 80,37 ha</b> <b>E.11c.MN- 40,21 ha</b> <b>E.11d.MN- 53,36 ha</b> <b>E.11e.MN- 35,56 ha</b>	<b>E.11f. MN- 59,97 ha</b> <b>E.11g.MN- 94,94 ha</b> <b>E.11h.MN- 5,98 ha</b> <b>E.11i. MN- 7,64 ha</b> <b>E.11j. MN- 2,27 ha</b>	<b>E.11k.MN- 26,37 ha</b> <b>E.11l. MN- 29,29 ha</b> <b>E.11m.MN- 34,73 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>579,08</b>		
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej oraz wielorodzinnej, wolnostojące obiekty usług typu podstawowego, usługi kultu religijnego (kościół), usługi pozostałe, wzdłuż ulicy Zwycięstwa i Lubiatowskiej zabudowa produkcyjno-rzemieślnicza, enklawy zieleni naturalnej, ogrodów działkowych, upraw polowych. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 1.4; 2.4; 4.1; 5.1; 7.2; 7.1; 15.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> na terenach E.11f.MN, E.11h.MN istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>fragmenty terenów E.11b.MN, E.11c.MN, E.11d.MN i E.11g.MN</b> położone w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, <b>fragmenty terenów E.11a.MN, E.11b.MN i E.11c.MN położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</b>, ochrona drzew – ustanowione pomniki przyrody, <b>ochrona gatunkowa roślin i zwierząt</b>, częściowo na terenie E.11g.MN złoża kredy jeziornej „Dzierżęcino”</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> w jednostkach E.11f.MN i E.11g.MN linia elektroenergetyczna 110kV</p>		
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej, jednostki E.11.f-m.MN w zabudowie jednorodzinnej ekstensywnej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, w tym usługi typu podstawowego, istniejąca zabudowa produkcyjno-rzemieślnicza <b>do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy</b>, w terenach E.11a.MN, E.11c.MN, <b>E.11d.MN</b>, E.11f.MN, E.11g.MN, <b>E.11i.MN</b>, E.11k.MN, E.11l.MN, E.11m.MN, <b>E.11n.MN</b> zieleń parkowa</p>		
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b> rozbudowa istniejącej funkcji dominującej z towarzyszącym programem usług typu podstawowego</p>		
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej z pełnym programem usług typu podstawowego</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,1-1,9 <b>przy wysokości do 18 m; w jednostkach E.11.k-m: 0,03 - do 0,6 przy wysokości do 10 m;</b> dla zabudowy <b>jednorodzinnej</b> ekstensywnej w pozostałych jednostkach 0,1-0,25 przy wysokości do 9,5 m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Zwycięstwa, Lubiatowskiej i Wojska Polskiego</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>, przebudowa istniejących rowów melioracyjnych celem odprowadzenia wód deszczowych</p> <p><b>Elektroenergetyka:</b> istnieje linia 110 kV, przewiduje się przebudowę linii <b>w tym możliwość przebudowy</b> na linię dwutorową, <b>w jednostce E.11a.MN projektowana stacja 110/15kV</b></p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> na terenach E.11f.MN, E.11h.MN istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”; proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”, strefa pośredniej alimentacji wód podziemnych, <b>fragmenty terenów E.11a.MN E.11b.MN i E.11c.MN położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</b>, ochrona drzew – ustanowione i proponowane pomniki przyrody, <b>ochrona gatunkowa roślin i zwierząt</b>, złoża kredy jeziornej „Dzierżęcino”, obszar cenny przyrodniczo OC1, proponowany użytek ekologiczny, <b>w jednostkach E.11a.MN, E.11f.MN i E.11m.MN proponowana do ochrony aleja drzew</b></p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy B, K, W II i W III ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b></p>		



Jednostka strukturalna	E – WSCHÓD
Osiedle	Lubiatowo
Nr jednostki planistycznej	E.12a.Ł- 34,87 ha E.12b.Ł- 102,33 ha E.12c.Ł- 17,00 ha
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>154,20</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> : tereny polderów łąkowych, użytki rolne i zielone
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wodące: 4.1; 1.7
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> fragmenty terenów położone w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, ochrona gatunkowa zwierząt i roślin, <b>obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice</b> , na terenie E.12b.Ł grodzisko nizinne w rejestrze zabytków, na terenie E.12c.Ł. złoża kredy jeziornej „Dzierżęcino”
	<b>Kolizje, konflikty:</b> w jednostkach E.12b.Ł i E.12c.Ł linia elektroenergetyczna 110kV
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń łąkowa naturalna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> rekreacja - ciągi piesze, polany rekreacyjne, polany obserwacyjne
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja przestrzeni rolniczej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> otwarta przestrzeń niskiej zieleni naturalnej łąkowej, komponowana grupami zieleni wysokiej
	<b>Zasady zabudowy:</b> nie dotyczy
	<b>Ograniczenia:</b> w granicach jednostki E.12b.Ł zlokalizowany obszar <b>szczególnego zagrożenia powodzią</b> (rejon rzeki Dzierżęcinki), obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych” <b>oraz obszar zagrożony powodzią (polder Bonin), w jednostkach E.12b.Ł i E.12c.Ł linia elektroenergetyczna 110kV</b>
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Lubiatowskiej i projektowanej obwodnicy klasy zbiorczej
	<b>Inżynieria:</b> istniejąca sieć rowów melioracyjnych do przebudowy, <b>rozbudowy, remontu</b> celem odprowadzenia wód deszczowych, istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>
	<b>Elektroenergetyka:</b> istnieje linia 110 kV, przewiduje się przebudowę linii <b>w tym możliwość przebudowy</b> na linię dwutorową
	<b>Ochrona przyrody:</b> fragmenty terenów położone w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, złoża kredy jeziornej „Dzierżęcino”, proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”, obszar cenny przyrodniczo OC1, ochrona gatunkowa zwierząt i roślin
<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> na terenie E.12b.Ł <b>obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”</b> , grodzisko nizinne w rejestrze zabytków; strefy W I i W III ochrony konserwatorskiej	





Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD
Osiedle	Lubiatowo
Nr jednostki planistycznej	E.13.WS
Powierzchnia (ha)	132,31
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny wód powierzchniowych śródlądowych, obszar części jeziora Lubiatowskiego (w granicach administracyjnych miasta Koszalina)
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupa wiodąca: 1.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący rezerwat „Jezioro Lubiatowskie”, ochrona gatunkowa zwierząt <i>i roślin</i>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> wody śródlądowe z zielenią przybrzeżną wokół jeziora
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> ekoturystyka: punkty obserwacyjne, wędkowanie
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: bez zmian
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> tafla wody z otuliną zieleni naturalnej
	<b>Zasady zabudowy:</b> bez zabudowy
	<b>Ograniczenia:</b> obszar <i>szczególnego</i> zagrożenia powodzią <i>oraz obszar zagrożony powodzią (polder Bonin)</i> - obowiązują ustalenia ogólne pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Lubiatowskiej
	<b>Inżynieria:</b> istniejąca sieć rowów melioracyjnych do <i>utrzymania</i> i przebudowy w celu odprowadzenia wód deszczowych
	<b>Ochrona przyrody:</b> istniejący rezerwat „Jezioro Lubiatowskie”, proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”, obszar cenny przyrodniczo OC1, ochrona gatunkowa zwierząt <i>i roślin</i>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> nie występuje



Jednostka strukturalna	E – WSCHÓD
Osiedle	Lubiatowo
Nr jednostki planistycznej	E.14.ZN
Powierzchnia (ha)	50,30
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zieleń naturalna niska bagienna oraz leśna, linia elektroenergetyczna 110 kV, <i>wały przeciwpowodziowe</i>
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupa wiodąca: 1.7
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> otulina rezerwatu przyrody „Jezioro Lubiatowskie”, złoża kredy jeziornej „Dzierżęcino”, ochrona gatunkowa zwierząt <i>i roślin</i>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> linia elektroenergetyczna 110 kV
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń naturalna, korytarze ekologiczne dla migracji zwierząt
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> ekoturystyka: ścieżki dydaktyczne, punkty obserwacyjne
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: bez zmian, korytarze ekologiczne dla migracji zwierząt do jednostki E.03d.ZL
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie stanu istniejącego
	<b>Zasady zabudowy:</b> bez zabudowy
	<b>Ograniczenia:</b> teren jednostki częściowo w obszarze <i>szczególnego</i> zagrożenia powodzią <b>oraz obszar zagrożony powodzią (polder Bonin)</b> – obowiązują ustalenia ogólne pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”, linia elektroenergetyczna 110 kV
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Lubiatowskiej
	<b>Inżynieria:</b> istniejąca sieć rowów melioracyjnych do <i>utrzymania</i> i przebudowy w celu odprowadzenia wód deszczowych <b>Elektroenergetyka:</b> <i>istniejąca linia 110 kV, przewiduje się przebudowę linii, w tym możliwość przebudowy na linię dwutorową</i>
	<b>Ochrona przyrody:</b> istniejąca otulina rezerwatu przyrody „Jezioro Lubiatowskie”, proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”, złoża kredy jeziornej „Dzierżęcino”, obszar cenny przyrodniczo OC1, ochrona gatunkowa zwierząt <i>i roślin</i>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej



Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD
Osiedle	Rokosowo
Nr jednostki planistycznej	<b>E.15.MW/MN</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>27,11</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> pojedyncze obiekty zabudowy mieszkaniowej z usługami, enklawy zieleni naturalnej, uprawy polowe i ugory
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1; 15.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> przebiegi magistralnych sieci inżynierskich
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej oraz w zabudowie jednorodzinnej intensywnej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi ponadpodstawowe oraz typu podstawowego
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja upraw polowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej z pełnym programem usług typu podstawowego
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,25-2,5 przy wysokości do 18,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Sybiraków i projektowanej obwodnicy w klasie zbiorczej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>
	<b>Ochrona przyrody:</b> <i>teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej



Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD
Osiedle	Rokosowo
Nr jednostki planistycznej	<b>E.16a.U/UC – 28,50 ha</b> <b>E.16b.U – 6,70 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>35,20</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa obiektami usług handlu, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> , ogrody działkowe, nieużytki. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 11.3
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> teren E.16a.U/UC oraz fragment terenu E.16b.U położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, fragment terenu E.16b.U w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych,
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi ogólnomiejskie, centrum handlowo-usługowe – w terenie E.16a.U/UC galeria handlowa z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, obsługa komunikacji
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> kontynuacja nowej struktury śródmiejskiej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wolnostojące obiekty o wysokiej intensywności, wykształcenie przestrzeni publicznych
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,4-1,9 przy wysokości do 12,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz zabudowy obiektami jednokondygnacyjnymi oraz o powtarzalnej formie architektonicznej
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulicy Gnieźnieńskiej i Sybiraków
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>
	<b>Ochrona przyrody:</b> teren E.16a.U/UC oraz fragment terenu E.16b.U położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, fragment terenu E.16b.U w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej



Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD
Osiedle	Rokosowo
Nr jednostki planistycznej	<b>E.17a.MN- 16,92 ha</b> <b>E.17b.MN- 5,25 ha</b> <b>E.17c.MN- 6,77 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>28,94</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zespoły i pojedyncze obiekty zabudowy mieszkaniowej z usługami, enklawy zieleni naturalnej, uprawy polowe i ugory, <b>ogrody działkowe. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</b></p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: <b>7.1; 7.2</b></p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <b>fragmenty terenów E.17a.MN, E.17c.MN w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, tereny E.17b.MN, E.17c.MN oraz fragment terenu E.17a.MN położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</b></p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> przebiegi magistralnych sieci inżynierskich</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej oraz usługi typu podstawowego</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja upraw polowych <i>i ogrodów działkowych</i>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej z pełnym programem usług typu podstawowego</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,1-2,5 przy wysokości do 12,0 m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Sybiraków i projektowanej obwodnicy w klasie zbiorczej</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci; istniejąca sieć rowów melioracyjnych i urządzeń hydrotechnicznych do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, remontu</b></p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> <b>fragmenty terenów</b> położone w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, <b>tereny E.17b.MN, E.17c.MN oraz fragment terenu E.17a.MN położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</b></p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy W III ochrony konserwatorskiej</p>



Jednostka strukturalna	E - WSCHÓD
Osiedle	Śródmieście
Nr jednostki planistycznej	<b>E.18.U</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>23,94</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zespoły i pojedyncze obiekty zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej, usługi, bazy transportowe i składy oraz enklawy zieleni naturalnej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi ogólnomiejskie
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> mieszkaniowa, usługi, w tym typu podstawowego, obsługa komunikacji
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja składów i zabudowy parterowej magazynowej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wymóg uporządkowania struktury przestrzennej oraz wprowadzenia zabudowy o charakterze śródmiejskim
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,25-2,5 przy wysokości do 18,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Gnieźnieńskiej i Modrzejewskiej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>
	<b>Ochrona przyrody:</b> <i>teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b>



<b>Jednostka strukturalna</b>	<b>E - WSCHÓD</b>
<b>Osiedle</b>	<b>Rokosowo, Lubiato</b>
<b>Nr jednostki planistycznej</b>	<b>E.19.UT/RM</b>
<b>Powierzchnia ogółem (ha)</b>	<b>5,92</b>
<b>Uwarunkowania</b>	<b>Stan zainwestowania: obiekty agroturystyczne, zieleń naturalna, zbiornik wodny</b>
	<b>Struktura władania: mieszana - grupy wiodące: 7.1</b>
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione: w niewielkiej części jednostki istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, ochrona gatunkowa roślin</b>
	<b>Kolizje, konflikty: nie występują</b>
<b>Kierunki rozwoju</b>	<b>Funkcja dominująca: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych z usługami agroturystyki</b>
	<b>Funkcje uzupełniające: zieleń urządzone i naturalna</b>
<b>Polityka przestrzenna</b>	<b>Zasady przekształceń: rozbudowa funkcji dominującej</b>
<b>Standardy kształtowania przestrzeni</b>	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja): zespół zabudowy zagrodowej z towarzyszącymi usługami agroturystyki</b>
	<b>Zasady zabudowy: wskaźnik intensywności zabudowy działki: do 0,25 przy wysokości do 9,5 m</b>
	<b>Ograniczenia: zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania,</b>
	<b>Komunikacja: obsługa głównie z ulicy Lubiato</b>
	<b>Inżynieria: istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>
	<b>Ochrona przyrody: w niewielkiej części jednostki istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”, obszar cenny przyrodniczo OC1, ochrona gatunkowa roślin</b>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej: nie występuje</b>



<b>Jednostka strukturalna</b>	<b>E - WSCHÓD</b>
<b>Osiedle</b>	<b>Wspólny Dom, Rokosowo</b>
<b>Nr jednostki planistycznej</b>	<b>E.20.MW/MN</b>
<b>Powierzchnia ogółem (ha)</b>	<b>22,08</b>
<b>Uwarunkowania</b>	<b>Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty usługowe, w tym szkolnictwo wyższe, kościół, częściowo zrealizowane obiekty szpitala wojewódzkiego (budowa zaniechana); hurtownie, obiekt spalarni odpadów medycznych, enklawy zieleni nieurządzonej. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</b>
	<b>Struktura władania: mieszana - grupy wiodące: 2.1, 4.2, 5.1,7.2, 13.1</b>
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione: nie występuje</b>
	<b>Kolizje, konflikty: istniejąca spalarnia odpadów medycznych</b>
<b>Kierunki rozwoju</b>	<b>Funkcja dominująca: mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej intensywnej</b>
	<b>Funkcje uzupełniające: mieszkaniowa w zabudowie ekstensywnej, usługi, w tym typu podstawowego, obsługa komunikacji</b>
<b>Polityka przestrzenna</b>	<b>Zasady przekształceń: wprowadzenie nowej struktury funkcjonalnej dla zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego, przekształcenia i rehabilitacja struktury istniejącej, docelowa dyslokacja istniejącego obiektu spalarni odpadów medycznych</b>
<b>Standardy kształtowania przestrzeni</b>	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja): zespoły zabudowy mieszkaniowej, wolnostojące obiekty usługowe</b>
	<b>Zasady zabudowy: wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,25-2,5 przy wysokości do 20,0 m, dla zabudowy jednorodzinnej 0,1-1,2 przy wysokości do 12,0 m</b>
	<b>Ograniczenia: zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania</b>
	<b>Komunikacja: obsługa głównie z ulic: Słonecznej, Chałubińskiego</b>
	<b>Inżynieria: istniejący wewnętrzny układ infrastruktury technicznej do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>
	<b>Ochrona przyrody: nie występuje</b>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej: nie występuje</b>

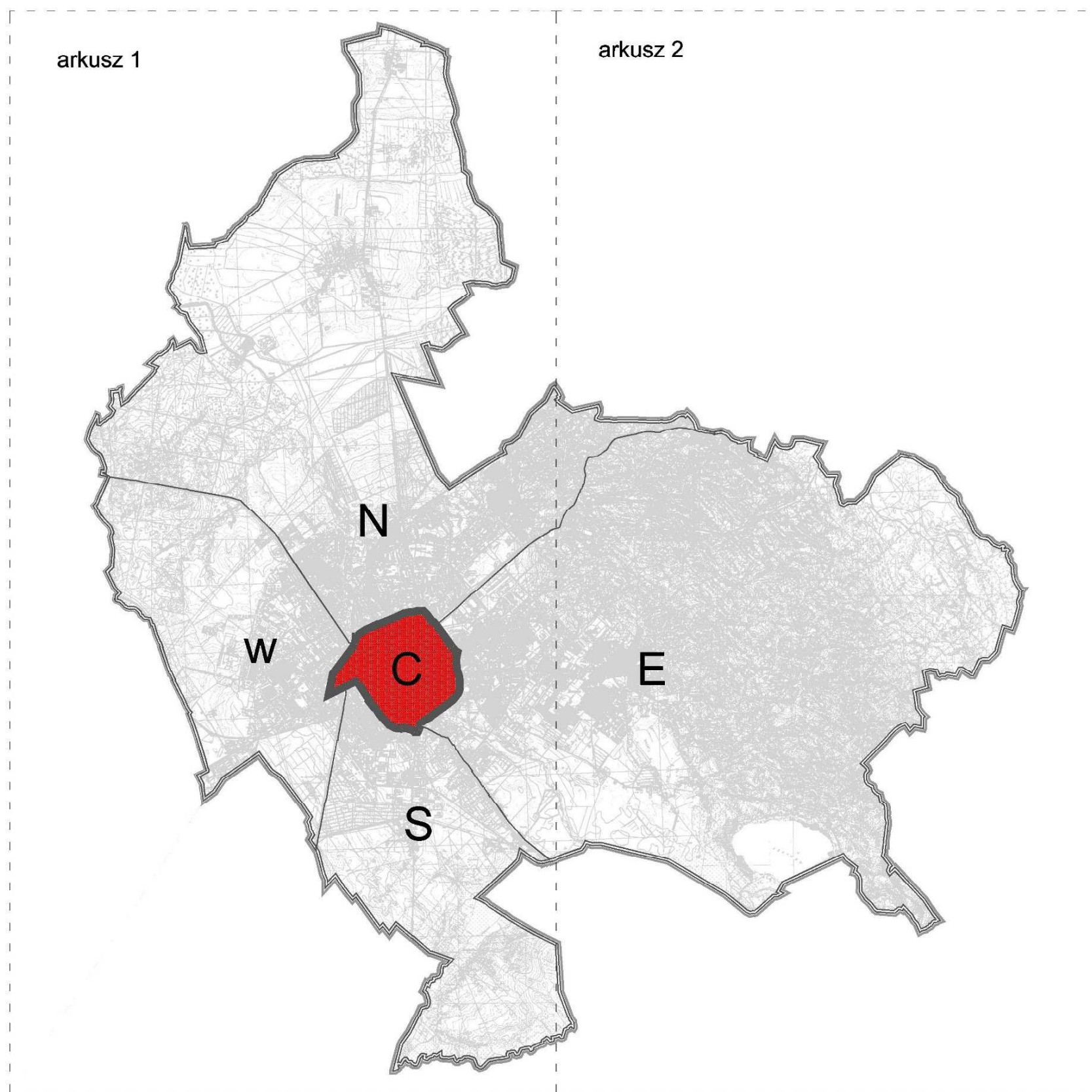




<b>Jednostka strukturalna</b>	<b>E – WSCHÓD</b>
<b>Osiedle</b>	<b>Rokosowo, Jedliny, Lubiatowo</b>
<b>Nr jednostki planistycznej</b>	<b>E.21.ZN</b>
<b>Powierzchnia ogółem (ha)</b>	<b>2,20</b>
<b>Uwarunkowania</b>	<b>Stan zainwestowania: zieleń leśna</b>
	<b>Struktura władania: jednorodna - grupa 1.2</b>
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione: istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”</b>
	<b>Kolizje, konflikty: nie występują</b>
<b>Kierunki rozwoju</b>	<b>Funkcja dominująca: zieleń naturalna niska</b>
	<b>Funkcje uzupełniające: turystyka (ciągi pieszo-rowerowe penetracji turystycznej, polany rekreacyjne), zieleń nieurzędzona, parkingi</b>
<b>Polityka przestrzenna</b>	<b>Zasady przekształceń: przekształcenia w kierunku zieleni niskiej</b>
<b>Standardy kształtowania przestrzeni</b>	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja): otwarta przestrzeń niskiej zieleni naturalnej, komponowana skupiskami zieleni krzewiastej</b>
	<b>Zasady zabudowy: nie dotyczy</b>
	<b>Ograniczenia: nie występują</b>
	<b>Komunikacja: obsługa głównie z ulic: Leśnej, Słupskiej</b>
	<b>Inżynieria: realizacja nowych sieci</b>
	<b>Ochrona przyrody: istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”; proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”</b>
<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej: proponowany Park Kulturowy PK „Góra Chełmska”</b>	



# JEDNOSTKA STRUKTURALNA CENTRUM (C)





Jednostka strukturalna	C - CENTRUM
Osiedle	Śródmieście
Nr jednostki planistycznej	<b>C.01.MS</b>
Powierzchnia (ha)	<b>17,87</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> historyczne centrum miasta, zwarta, kwartałowa zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, obiekty usługowe wolnostojące. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 2.4; 4.1; 5.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> teren Śródmieścia wraz z otaczającymi relikdami murów obronnych oraz obiekty: kościół katedralny pw. Niepokalanego Poczęcia NMP, kaplica zamkowa, kościół pw. św. Józefa Oblubieńca, Pałac Biskupi, dom kata, Pałac Ślubów, dom mieszczkański ul. B. Chrobrego 6 - wpisane do rejestru zabytków, <b>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, ochrona gatunkowa zwierząt</b></p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej oraz śródmiejska (usługowo-mieszkalna), usługi centrotwórcze</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi typu podstawowego</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy oraz dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niedobór miejsc parkingowych, niski wskaźnik terenów zielonych)
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej - kwartałowej</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa w nawiązaniu do cech charakterystycznych zabudowy historycznej. Wskaźnik intensywności zabudowy działki: 1,5-2,9 przy wysokości do 16,0 m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> nie występują</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Zwycięstwa, Młyńskiej, 1-go Maja</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b></p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> <b>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, ochrona gatunkowa zwierząt, proponowane pomniki przyrody nieożywionej – głazy</b></p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> teren Śródmieścia wraz z otaczającymi relikdami murów obronnych oraz obiekty: kościół katedralny pw. Niepokalanego Poczęcia NMP, kaplica zamkowa, kościół pw. św. Józefa Oblubieńca, Pałac Biskupi, dom kata, Pałac Ślubów, dom mieszczkański ul. B. Chrobrego 6 - wpisane do rejestru zabytków, strefy A i W III ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b></p>



Jednostka strukturalna	C – CENTRUM
Osiedle	Śródmieście, Nowobramskie
Nr jednostki planistycznej	<b>C.02.MS</b>
Powierzchnia (ha)	<b>39,83</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane, w tym usług typu podstawowego, zespół obiektów produkcyjnych (browar), drobne enklawy zieleni wysokiej. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 2.4; 4.1; 5.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>teren Śródmieścia wraz z otaczającymi relikdami murów obronnych oraz</i> obiekt kaplicy św. Gertrudy wpisany do rejestru zabytków, <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, ochrona gatunkowa zwierząt, proponowana do ochrony grupa drzew</i></p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> śródmiejska (usługowo-mieszkalna), usługi centrotwórcze</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej, usługi typu podstawowego</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja zabudowy o niskiej intensywności, rewitalizacja i rehabilitacja zabudowy, przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy oraz dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niedobór miejsc parkingowych, niski wskaźnik terenów zielonych), istniejąca funkcja produkcyjna do zachowania do czasu zapotrzebowania na funkcję usługową
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa w nawiązaniu do cech charakterystycznych zabudowy historycznej. Wskaźnik intensywności zabudowy działki: 1,2-4,5 przy wysokości do 18,0 m, dopuszcza się dominanty przestrzenne o wysokości do 35 m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> nie występują</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Zwycięstwa, Połczyńskiej, Komisji Edukacji Narodowej i Jana z Kolna</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b></p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, ochrona drzew – proponowany pomnik przyrody, proponowana do ochrony grupa drzew, ochrona gatunkowa zwierząt, proponowana do ochrony grupa drzew</i></p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> <i>teren Śródmieścia wraz z otaczającymi relikdami murów obronnych oraz obiekt zabytkowej kaplicy wpisane do rejestru zabytków, strefy A, B, K, W III ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z gminną ewidencją zabytków, rekomendowane dobra kultury współczesnej: dom handlowy „Saturn”</i></p>



Jednostka strukturalna	C - CENTRUM
Osiedle	Nowobramskie, Tysiąclecia
Nr jednostki planistycznej	<b>C.03.MW</b>
Powierzchnia (ha)	<b>17,75</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowo-usługowej, zespół zabudowy wielorodzinnej osiedlowej, obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane, w tym usług typu podstawowego, drobne enklawy zieleni wysokiej, wolnostojące zespoły garażowe. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 2.4; 4.1;13.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> willa z budynkiem dawnej wędzarni przy ul. Jana z Kolna 38 wpisana do rejestru zabytków</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej z pełnym programem usług typu podstawowego</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> śródmiejska mieszkalno-usługowa</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja zabudowy o niskiej intensywności, rewitalizacja i rehabilitacja zabudowy, przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy oraz dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niedobór miejsc parkingowych, niski wskaźnik terenów zielonych)
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa w nawiązaniu do cech charakterystycznych zabudowy historycznej. Wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,9-2,9 przy wysokości do 35,0 m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> nie występują</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Niepodległości, Spółdzielczej i Jana z Kolna</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b></p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> willa z budynkiem dawnej wędzarni przy ul. Jana z Kolna 38 wpisana do rejestru zabytków, strefy B i W III ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b></p>



Jednostka strukturalna	C - CENTRUM
Osiedle	Tysiąclecia
Nr jednostki planistycznej	<b>C.04.MW</b>
Powierzchnia (ha)	<b>23,74</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowo-usługowej, zespół zabudowy wielorodzinnej osiedlowej, obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane, w tym usług typu podstawowego, drobne enklawy zieleni wysokiej, wolnostojące zespoły garażowe, zakład karny. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.1; 4.1; 5.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> ochrona drzew – ustanowiony pomnik przyrody
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi ogólnomiejskie, usługi typu podstawowego
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja zabudowy o niskiej intensywności, rewitalizacja i rehabilitacja zabudowy, likwidacja zakładu karnego, przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy oraz dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niedobór miejsc parkingowych, niski wskaźnik terenów zielonych)
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej
	<b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa w nawiązaniu do cech charakterystycznych zabudowy historycznej. Wskaźnik intensywności zabudowy działki: 1,2-3,5 przy wysokości do 35,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Młyńskiej, Batalionów Chłopskich i Podgórznej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>
	<b>Ochrona przyrody:</b> ochrona drzew – ustanowiony pomnik przyrody
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy B i W III ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b>



Jednostka strukturalna	C - CENTRUM
Osiedle	Śródmieście, Tysiąclecia
Nr jednostki planistycznej	<b>C.05.U</b>
Powierzchnia (ha)	<b>20,67</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa śródmiejska o funkcji usługowej, enklawy zabudowy wielorodzinnej, obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane, obiekty infrastruktury społecznej, zespoły zieleni parkowej. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.3; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>, drzewa pomnikowe; założenie przestrzenne zieleni obejmujące Park Księżąt Pomorskich łącznie z ciągiem zieleni przy ul. Zwycięstwa, park przy Amfiteatrze i park im. Tadeusza Kościuszki wpisane do rejestru zabytków; <b>ochrona gatunkowa zwierząt</b>, obiekty wpisane do rejestru zabytków: budynek Poczty Głównej z budynkiem gospodarczym i ogrodzeniem, elewacje kamienicy przy ul. Zwycięstwa 125, willa ul. Zwycięstwa 126, domy mieszkalne Pl. Wolności 2-3, 4</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> usługi centrotwórcze z zespołem zieleni parkowej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej, usługi ogólnomiejskie, ponadpodstawowe i typu podstawowego</p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rewitalizacja i rehabilitacja zabudowy
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej z dopuszczeniem uzupełnień</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa w nawiązaniu do cech charakterystycznych zabudowy historycznej. Wskaźnik intensywności zabudowy działki: <b>0,5-3,5</b> przy wysokości do 25,0 m</p> <p><b>Ograniczenia:</b> nie występują</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Głowackiego, Andersa i Raclawickiej</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b></p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> <i>teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>, ochrona drzew – pomniki przyrody ustanowione i proponowane, <b>proponowane pomniki przyrody nieożywionej – głazy, ochrona gatunkowa zwierząt</b></p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy A, B, K i W III ochrony konserwatorskiej, założenie przestrzenne zieleni oraz obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b></p>



Jednostka strukturalna	C - CENTRUM
Osiedle	Śródmieście, Nowobramskie
Nr jednostki planistycznej	<b>C.06.MW</b>
Powierzchnia (ha)	<b>13,95</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej, zespół zabudowy wielorodzinnej osiedlowej, obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane, w tym usług typu podstawowego, drobne enklawy zieleni wysokiej, wolnostojące zespoły garażowe. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 4.2; 5.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, <b>w tym</b> ogólnomiejskie, usługi typu podstawowego
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> likwidacja zabudowy o niskiej intensywności, rewitalizacja i rehabilitacja zabudowy, przekształcenia wewnątrz kwartałów uwzględniające historyczną strukturę zabudowy oraz dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (niedobór miejsc parkingowych, niski wskaźnik terenów zielonych)
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej
	<b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa w nawiązaniu do cech charakterystycznych zabudowy historycznej. Wskaźnik intensywności zabudowy działki: <b>0,5-2,5</b> przy wysokości do 21,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Drzymały, Konstytucji 3-go Maja
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>
	<b>Ochrona przyrody:</b> <i>teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>
<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefa B ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b>	





Jednostka strukturalna	C - CENTRUM
Osiedle	Tysiąclecia
Nr jednostki planistycznej	C.07. ZP
Powierzchnia (ha)	<b>45,10</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> ogólnomiejski kompleks zieleni urządzonej, obiekty usługowe wolnostojące, obiekty infrastruktury społecznej (zespoły usług sportowych), obiekty mieszkaniowe jednorodzinne. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 2.2; 4.1; 12.2</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt oraz drzew - pomników przyrody, założenie przestrzenne zieleni obejmujące Park Książąt Pomorskich łącznie z ciągiem zieleni przy ul. Zwycięstwa, park przy Amfiteatrze i park im. Tadeusza Kościuszki (pocmentarny) wpisane do rejestru zabytków, zespół budynków dawnego młyna miejskiego wraz z dawną zagrodą rybacką wpisany do rejestru zabytków</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> zieleń urządzona parkowa – obszar przestrzeni publicznej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> istniejące wolnostojące obiekty użyteczności publicznej, obiekty małej architektury, ciągi pieszo-rowerowe, tereny sportu, polany rekreacyjne, ciek i zbiorniki wodne; <i>na działce 570/5 obręb 20 dopuszcza się zabudowę usługową</i></p>
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rozbudowa obiektów istniejących
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej kompozycji układu zieleni</p> <p><b>Zasady zabudowy:</b> <i>wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,2-3,0 przy wysokości zabudowy projektowanej do 18,0 m</i></p> <p><b>Ograniczenia:</b> w granicach jednostki obszar <b>szczególnego</b> zagrożenia powodzią (rejon rzeki Dzierżęcinki), obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Dąbrowskiego, Piastowskiej i Andersa</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>, regulacja koryta rzeki Dzierżęcinki z obiektami hydrotechnicznymi</p> <p><b>Ochrona przyrody:</b> <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>, ochrona drzew – ustanowionych i proponowanych pomników przyrody, <b>proponowane do ochrony aleje i grupy drzew, proponowane pomniki przyrody nieożywionej – głazy</b>, obszar cenny przyrodniczo OC1, ochrona gatunkowa roślin i zwierząt</p> <p><b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefy K i W III ochrony konserwatorskiej; założenie przestrzenne zieleni oraz zespół budynków dawnego młyna miejskiego wraz z dawną zagrodą rybacką wpisane do rejestru zabytków; obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b>, rekomendowane dobra kultury współczesnej: amfiteatr im. Ignacego Jana Paderewskiego, pomnik „Dziewczyna z mangustą”</p>



Jednostka strukturalna	C – CENTRUM
Osiedle	Śródmieście, Tysiąclecia
Nr jednostki planistycznej	<b>C.08a.U – 6,04 ha</b> <b>C.08b.U – 3,81 ha</b>
Powierzchnia ogółem(ha)	<b>9,85</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> obiekty i tereny obsługi komunikacji drogowej i kolejowej (dworce: autobusowy i kolejowy), obiekty usługowe. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 2.4
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> obsługa komunikacji masowej, usługi centrotwórcze – obszary przestrzeni publicznej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi ogólnomiejskie
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> przebudowa układu komunikacyjnego, likwidacja obiektów kolidujących, realizacja centrum komunikacyjno – usługowego integrującego funkcjonalnie tereny po wschodniej i zachodniej stronie trasy kolejowej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespół zabudowy o charakterze śródmiejskim
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 1,5-3,5 przy wysokości do 25,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Szczecińskiej i Armii Krajowej
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b>
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> obiekty zabytkowe do ochrony ustaleniami planu miejscowego - zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b>



# UKŁAD KOMUNIKACYJNY K





Jednostka strukturalna	K
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	001.KD.S
Powierzchnia (ha)	64,32
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> uprawy rolnicze, obszary leśne</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wodące: 1.4; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>fragment</b> terenu położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> linia kolejowa relacji Szczecin-Kołobrzeg, <b>istniejąca droga na przedłużeniu ul. Mieszka I-go</b>, Morska (Z), <b>ciek Dierzęcinka, istniejąca ulica na przedłużeniu ul. Holenderskiej</b>, ul. Władysława IV (Z), ul. Gdańska (G) – skorygowany przebieg drogi krajowej</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> droga krajowa ekspresowa nr S6</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> w miarę potrzeb obustronny system ulic obsługujących <b>serwisowych klasy D lub wewnętrznych</b></p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. budowa nowej trasy</li> <li>2. węzły wielopoziomowe z: ul. Morską, Władysława IV, <b>Gdańską</b></li> <li>3. <b>przejazdy z kolizyjnymi drogami i liniami kolejowymi, nie będące węzłami w drugim poziomie za pomocą wiaduktów</b></li> <li>4. <b>przejście ekologiczne</b> nad doliną Dierzęcinki - możliwość przeprowadzenia głównego szlaku penetracji turystycznej wzdłuż doliny rzeki</li> <li>5. konieczność zrealizowania nowych podziałów geodezyjnych</li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. droga krajowa klasy S -2x2 (dwie jezdnie dwupasowe) lub 2x3 pasy ruchu (dwie jezdnie trzypasowe) w zależności od prognozy ruchu; 2. ulice <b>serwisowe</b> obsługujące klasy <b>D lub wewnętrzne</b>, po obydwu stronach drogi <b>ekspresowej</b> w miarę konieczności, 1x2 pasy ruchu</p> <p><b>Ograniczenia:</b> jednostka częściowo w obszarze <b>szczególnego zagrożenia</b> powodzią oraz częściowo w obszarze <b>zagrożonym powodzią</b> (polder Łabusz) obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”</p> <p><b>Inżynieria:</b> infrastruktura techniczna niezwiązana z drogą, poza korpusem drogi ekspresowej. Infrastruktura na potrzeby drogi – poza jezdniami</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>fragment</b> terenu położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, <b>obszar cenny przyrodniczo OC1</b>, proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”</p>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>003.KD.G</b>
Powierzchnia (ha)	<b>18,35</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica Gdańska klasy GP, kategorii drogi krajowej nr 6; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący rezerwat przyrody „Bielica”; istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>fragment terenu</b> położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> ulica nie może pełnić funkcji drogi krajowej klasy S</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulica główna pełniąca funkcję drogi krajowej nr 6 do czasu realizacji obejścia miasta Koszalina nową trasą drogi ekspresowej Szczecin – Gdańsk oznaczonej jako <b>001.KD.S</b>. <b>Po zrealizowaniu drogi ekspresowej będzie pełniła funkcję głównej drogi wyprowadzającej ruch z miasta</b></p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> na odcinku od 005.KD.Z do 013.KD.Z dopuszcza się obniżenie klasy technicznej ulicy do klasy <b>Z</b></p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.konieczność dostosowania istniejącej ulicy do klasy technicznej <b>G</b></li> <li>2.konieczność przebudowy skrzyżowania z ul. Oskara Lange <b>013.KD.L</b></li> <li>3.konieczność włączenia do węzła wielopoziomowego na etapie realizacji drogi ekspresowej <b>001.KD.S</b></li> <li>4.konieczność zrealizowania nowych podziałów geodezyjnych</li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica główna - 2x2 pasy ruchu (dwie jezdnie dwupasowe); 2. wydzielona obustronnie dwukierunkowa droga rowerowa na odcinku od ul. Monte Cassino do ul. Oskara Lange</p> <p><b>Ograniczenia:</b> sąsiadująca zieleń wysoka</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> istniejący rezerwat przyrody „Bielica”; istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>fragment terenu</b> położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”</p>



Jednostka strukturalna	K
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>004.KD.Z; G (na odcinku od drogi 014.KD.Z do granicy miasta)</b>
Powierzchnia (ha)	<b>11,95</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica ul. Gnieźnieńska klasy G, kategorii drogi krajowej nr 11; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>fragment terenu położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, fragment terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice</i></p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> ulica główna, pełniąca funkcję drogi krajowej nr 11, duża ilość skrzyżowań i zjazdów</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulica <b>zbiorcza</b> pełniąca funkcję drogi krajowej nr 11 do czasu realizacji obejścia miasta Koszalina nową trasą drogi ekspresowej Kołobrzeg – Poznań. <i>Po wykonaniu drogi ekspresowej pełniąca funkcję drogi wprowadzającej ruch z miasta w głąb regionu. Na odcinku od drogi 014.KD.Z w klasie drogi głównej</i></p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> <i>obsługa przyległych istniejących terenów</i></p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.konieczność dostosowania istniejącej ulicy do klasy technicznej <b>Z</b></li> <li>2.konieczność przebudowy skrzyżowania z ul. 4 Marca <b>005.KD.Z</b></li> <li>3.budowa skrzyżowania z drogą <b>014.KD.Z</b></li> <li>4.budowa skrzyżowania z drogą <b>023.KD.L (poza granicami Koszalina)</b></li> <li>5.konieczność zrealizowania nowych podziałów geodezyjnych</li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. Ulica <b>zbiorcza</b> - 2x2 dwie jezdnie o dwóch pasach ruchu 2.wydzielona obustronnie dwukierunkowa droga rowerowa</p> <p><b>Ograniczenia:</b> nie występują</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> <i>fragment terenu położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, fragment terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, strefa W III ochrony konserwatorskiej, obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”</i></p>



Jednostka strukturalna	K
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>005.KD.Z - 34,21 ha</b> <b>005a.KD.Z - 4,68 ha</b>
Powierzchnia ogółem (ha)	<b>38,89</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejące ulice w funkcji dróg powiatowych: ul. Jana Pawła II (2x2 pasy ruchu), ul. Orłąt Lwowskich, ul. Traugutta (1x2 pasy ruchu), ul. 4 Marca (2x2 pasy ruchu), ul. Słowiańska (1x2); kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana – grupy wiodące: 1.4; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>, obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> znaczne zwężenie linii rozgraniczających na odcinku ul. Traugutta i fragmencie ulicy Orłąt Lwowskich, konieczność wyłączeń i realizacji dróg dojazdowych na zapleczu, linia kolejowa</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulice <b>zbiorcze</b> pełniące funkcję obwodnicy śródmiejskiej</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> do czasu realizacji drogi ekspresowej <b>001.KD.S</b> odcinek od ul. Władysława IV do ul. Gdańskiej może pełnić funkcję drogi krajowej nr 6, po doprowadzeniu ulicy Bojowników o Wolność i Demokrację <b>006.KD.Z</b> do parametrów technicznych drogi klasy <b>Z</b></p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.konieczność przebudowy skrzyżowania z ul. Piłsudskiego <b>018.KD.Z</b></li> <li>2.konieczność przebudowy skrzyżowania z ul. Zwycięstwa <b>021.KD.Z</b></li> <li>3.konieczność dostosowania ul. Traugutta do przekroju 2x2</li> <li>4.konieczność przebudowy skrzyżowania z ul. Wojska Polskiego <b>024.KD.L</b></li> <li>5.budowa skrzyżowania z ulicą <b>024.KD.L</b></li> <li>6.konieczność przebudowy skrzyżowania z ul. Połczyńską <b>009.KD.Z</b></li> <li>7.konieczność przebudowy skrzyżowania z ul. Lechicką <b>028.KD.Z</b></li> <li>8.przebudowa skrzyżowania z ulicą Szczecińską <b>029.KD.L</b> i budowa skrzyżowania z projektowaną ulicą <b>014.KD.Z</b></li> <li>9.konieczność budowy skrzyżowania z ul. Bojowników o Wolność i Demokrację <b>006.KD.Z</b>, <i>możliwe rozwiązanie w kształcie węzła wielopoziomowego</i></li> <li>10.budowa wiaduktu nad linią kolejową trakcji Szczecin - Gdańsk</li> <li>11.konieczność zrealizowania nowych podziałów geodezyjnych</li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica <b>zbiorcza</b> - 2x2 pasy ruchu na odcinkach nowo projektowanych. 2. w miarę możliwości poszerzenie ulic Traugutta i Orłąt Lwowskich do przekroju 1x4 pasy ruchu. 3. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ruchu</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, obszar cenny przyrodniczo OC1</i>, obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, strefy B, W III ochrony konserwatorskiej, obiekty do ochrony zgodnie z <b>gminną ewidencją zabytków</b>, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni</p>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>006.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>46,29</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> istniejący odcinek ulicy Bojowników o Wolność i Demokrację, w funkcji drogi powiatowej; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> zbyt liczne zjazdy z ulicy do zakładów przemysłowo – skladowych, przejście przez dolinę rzeki Dzierżęcinki, <b>przejazd nad linią kolejową</b>
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica główna pełniące funkcję obwodnicy śródmiejskiej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> do czasu realizacji drogi ekspresowej <b>001.KD.S</b> może pełnić funkcję drogi krajowej nr 6
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> 1.konieczność budowy ulicy od ul. Przemysłowej i przebudowy istniejącej ul. Bojowników o Wolność i Demokrację 2.budowa skrzyżowania z ulicą <b>005.KD.Z</b> i <b>013.KD.Z</b> 3.budowa skrzyżowania z ul. Mieszka I <b>030.KD.L</b> 4.budowa skrzyżowania z ul. Morską <b>011.KD.Z</b> 5.estakada nad doliną Dzierżęcinki 6.budowa skrzyżowania z ul. Władysława IV <b>007.KD.Z</b> 7.konieczność zrealizowania nowych podziałów geodezyjnych 8.konieczność scalenia działek w liniach rozgraniczających ulic 9. <b>konieczność budowy wiaduktu nad linią kolejową Szczecin - Gdańsk</b>
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica <b>zbiorcza</b> - 2x2 (dwie jezdnie dwupasowe) 2. wydzielona dwustronnie dwukierunkowa droga rowerowa <b>3. skrzyżowanie z linią kolejową w drugim poziomie</b>
	<b>Ograniczenia:</b> <i>jednostka częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią</i>
	<b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> <i>obszar cenny przyrodniczo OC1, strefy W III ochrony konserwatorskiej</i>





Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>007.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>21,16</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica ul. Władysława IV o przekroju dwujezdniowym dwupasowym do skrzyżowania z ul. Na Skwierzynkę, dalej w kierunku Jamna o przekroju jednojezdniowym dwupasowym - w funkcji drogi powiatowej; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> zbyt duże zbliżenie do zabudowy mieszkaniowej, na odcinku od al. Monte Cassino do ul. Wańkowicza – Kutrzeby</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulica <b>zbiorcza</b></p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> do czasu realizacji drogi ekspresowej <b>001.KD.S</b> może pełnić funkcję drogi krajowej nr 6 na odcinku od skrzyżowania z ul. BoWiD <b>006.KD.Z</b> do skrzyżowania z ul. Jana Pawła II <b>005.KD.Z</b>.</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.włączenie do węzła wielopoziomowego z drogą ekspresową <b>001.KD.S</b>.</li> <li>2.budowa skrzyżowania z ulicą <b>013.KD.L</b>.</li> <li>3.budowa skrzyżowania (dwupoziomowego) z ul. BoWiD <b>006.KD.Z</b>.</li> <li>4.przebudowa skrzyżowania z ul. Akademicką</li> <li>5.przepusty ekologiczne pomiędzy jednostkami:N.22j.Ł a N.22b.Ł</li> <li>6.konieczność zrealizowania nowych podziałów geodezyjnych</li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica <b>zbiorcza</b> - 2x2 (dwie jezdnie dwupasowe) 2. wydzielona dwustronnie dwukierunkowa droga rowerowa</p> <p><b>Ograniczenia:</b> nie występują</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> strefa W III ochrony konserwatorskiej</p>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>008.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>3,97</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica ul. Fałata o przekroju 2x2 dwujezdniowym dwupasowym w funkcji drogi krajowej nr 6 na odcinku od al. Monte Cassino do ul. Gdańskiej; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica <b>zbiorcza</b>
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> dojazd do Śródmieścia
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> konieczność realizacji systemu ścieżek rowerowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica <b>zbiorcza</b> - 2x2 (dwie jezdnie dwupasowe) 2. wydzielona dwustronnie dwukierunkowa droga rowerowa
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> nie występuje



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>009.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>14,51</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica Połczyńska o przekroju jednojezdniowym dwupasowym w funkcji drogi wojewódzkiej; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice</i></p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> mała szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, projektowany nowy przebieg ulicy od skrzyżowania z ulicą <b>005.KD.Z i 014.KD.Z</b></p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulica <b>zbiorcza</b></p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.przebudowa istniejącego odcinka do parametrów technicznych ulicy klasy.</li> <li>2.budowa skrzyżowania z ulicą <b>005.KD.Z</b></li> <li>3.budowa skrzyżowania z projektowanymi ulicami <b>014.KD.Z i 026 K.DZ</b></li> <li>4.<b>ze względów funkcjonalnych, jak i uwarunkowań historycznych dopuszcza się lokalnie do zawężenia w liniach rozgraniczających pod warunkiem pełnego zrealizowania funkcji komunikacyjnych</b></li> <li>5.obszar wymaga przeprowadzenia scalenia działek w liniach rozgraniczających</li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica <b>zbiorcza</b> - 2x2 (dwie jezdnie dwupasowe) 2. <b>ciąg pieszo-rowerowy</b></p> <p><b>Ograniczenia:</b> zabudowa w projektowanym pasie drogowym</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> <i>obiekty w rejestrze zabytków: fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice</i>, strefa W III ochrony konserwatorskiej, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”</p>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>010.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>9,16</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica Bohaterów Warszawy w funkcji drogi krajowej nr 6, o przekroju dwujezdniowym dwupasowym; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> 1. konieczność budowy skrzyżowania z ulicą <b>005.KD.Z</b> 2. konieczność budowy obustronnych ścieżek rowerowych dukierunkowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica <b>zbiorcza</b> – przekrój 2x2 pasy ruchu
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> nie występuje



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>011.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>17,10</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica ul. Morska o przekroju jezdniowym dwupasowym w funkcji drogi krajowej nr 11 na odcinku od projektowanej ulicy 006.KD.Z w stronę granic administracyjnych miasta; istniejące dwa skrzyżowania z wyspą centralną u zbiegu ul. Morskiej, Bohaterów Warszawy i Armii Krajowej; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący drzewostan wzdłuż ulicy, <b>Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Bukowy Las Górki” PLH 320062</b></p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> zbyt mała przepustowość w sezonie letnim, zbyt liczne skrzyżowania w lewo, projektowany przebieg drogi 001.KD.S</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulica <b>zbiorcza</b></p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> ulica <b>zbiorcza</b> pełniąca funkcję drogi krajowej nr 11, do czasu realizacji drogi ekspresowej <b>S11</b></p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.włączenie do węzła wielopoziomowego projektowanej drogi ekspresowej <b>001.KD.S</b></li> <li>2.modernizacja i rozbudowa, obszar wymaga scalenia działek w liniach rozgraniczających ulice</li> <li>3.konieczność budowy skrzyżowania z ulicą BoWiD <b>006.KD.Z</b></li> <li>4.konieczność budowy skrzyżowania z ulicą <b>013.KD.L</b></li> <li>5.konieczność realizacji systemu ścieżek rowerowych</li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica <b>zbiorcza</b> – 2x2 (dwie jezdnie dwupasowe) 2. na terenach sąsiednich zrealizować układ ulic lokalnych obsługujących</p> <p>3. wydzielona obustronnie dwukierunkowa droga rowerowa</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ruchu</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> <b>Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Bukowy Las Górki” PLH 320062, proponowany Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Lasy Mścickie”,</b> strefa B ochrony konserwatorskiej</p>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>012.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>24,09</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> istniejące ulice: - Monte Cassino w funkcji drogi krajowej nr 6 na odcinku od al. Armii Krajowej do ul. Fałata oraz funkcji drogi powiatowej na odcinku od ul. Fałata do ul. Kościuszki; - Rotmistrza Witolda Pileckiego w funkcji drogi powiatowej; - Janka Stawisińskiego w funkcji drogi powiatowej; - Krakusa i Wandy w funkcji drogi krajowej nr 11; - Al. Armii Krajowej w funkcji drogi krajowej nr 6; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, obszar cenny przyrodniczo OC1</i>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulice zbiorcze pełniące funkcję obwodnicy śródmiejskiej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> 1.przebudowa na odcinku od ul. Fałata do ul. Zwycięstwa z przebudową skrzyżowania z ul. Zwycięstwa 2.na odcinku od ul. Bohaterów Warszawy do ul. Drzymały dopuszcza się przeprowadzenie jezdni w drugim poziomie (poniżej istniejącego terenu) 3.bezkolizyjne połączenie dworca PKP z ciągiem pieszym w ulicy Dworcowej 4.realizacja systemu ścieżek rowerowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulice zbiorcze – o przekroju istniejącym 2. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa
	<b>Ograniczenia:</b> zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ruchu
	<b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, obszar cenny przyrodniczo OC1, strefa W III ochrony konserwatorskiej</i>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>013.KD.L</b>
Powierzchnia (ha)	<b>33,07</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejące ulice: - Oskara Lange w funkcji drogi powiatowej; - Prosta w funkcji drogi gminnej; - odcinek ul. Krańcowej – w funkcji drogi gminnej; na pozostałym przebiegu uprawy polowe i ugory; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”,</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> skrzyżowanie z linią kolejową Gdańsk – Szczecin, <b>projektowana droga 001.KD.S</b></p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulica <i>lokalna</i></p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b> 1.budowa drogi poza granicami miasta 2.obszar wymaga scalenia działek w liniach rozgraniczających ulicy – nowoprojektowany przebieg 3.przebudowa skrzyżowania z ulicą <b>003.KD.G</b> 4.przebudowa skrzyżowania z ul. Śniadeckich <b>017.KD.L</b> oraz Staszica 5.zmiana linii rozgraniczających 6.budowa skrzyżowania z ul. Władysława IV <b>007.KD.Z</b> 7.budowa skrzyżowania z ul. Morską <b>011.KD.Z</b> <b>8.budowa skrzyżowania z ul. Mieszka I 0.30.KD.L</b> 9.budowa skrzyżowania z ul. BoWiD <b>006.KD.Z</b> i <b>005.KD.Z</b> 10.przebudowa wiaduktu z linią kolejową relacji Szczecin-Gdańsk <b>11.zalecane połączenie komunikacyjne w dolinie Dzierżęcinki dowolnym połączeniem niższej klasy i utrzymaniem ciągłości ciągu rowerowego</b></p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica <i>lokalna</i> – 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa</p> <p><b>Ograniczenia:</b> <i>jednostka częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz w obszarze zagrożonym powodzią (polder Łabusz) obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”</i></p> <p><b>Inżynieria:</b> projektowane kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego, istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>obszar cenny przyrodniczo OC1</b>, strefy W III ochrony konserwatorskiej</p>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>014.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>29,70</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejące ulice: Dębowa – w funkcji drogi gminnej, na pozostałym przebiegu uprawy polowe i ugory; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: <b>7.1; 15.1</b></p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>fragment</i> terenu położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>, obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice</p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> przebieg przez tereny zamknięte, istniejąca struktura władania</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.budowa ulicy</li> <li>2.obszar wymaga scalenia działek w liniach rozgraniczających ulicy – nowoprojektowany przebieg</li> <li>3.budowa skrzyżowania z ulicami: <b>023.KD.L, 024. KD.L</b></li> <li>4.budowa skrzyżowania z ulicą Gnieźnieńską <b>004.KD.Z/G</b></li> <li>5.budowa skrzyżowania z ulicą Połczyńską <b>009.KD.Z</b></li> <li>6.budowa dwupoziomowego skrzyżowania z ul. Lechicką, <b>028.KD.Z</b> oraz wiaduktu nad linią kolejową relacji Szczecin-Gdańsk</li> <li>7.budowa skrzyżowania z ulicami: <b>005.KD.Z i 005a.KD.Z</b></li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica zbiorcza – <i>min.</i> 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2.wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ruchu, warunki gruntowo-wodne, <i>jednostka częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią</i></p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> <i>fragment</i> terenu położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>, <i>obszar cenny przyrodniczo OC1</i>, obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, strefy W III ochrony konserwatorskiej, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”</p>





Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	Jamno
Nr jednostki planistycznej	<b>015.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>10,51</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca droga gminna na odcinku od ul. Morskiej do ul. Koszalińskiej w Jamnie; na pozostałym przebiegu uprawy polowe i ugory
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 7,2; 1.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Bukowy Las Górki” PLH 320062</b>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> istniejąca struktura władania
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> 1.obszar wymaga scalenia działek w liniach rozgraniczających ulicy – nowoprojektowany przebieg 2.budowa dwóch skrzyżowań z ulicą <b>016.KD.Z</b> 3.przebudowa skrzyżowania z ulicą Morską <b>011.KD.Z</b>
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulice zbiorcze – przekrój 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2.wydzielona dwustronnie dwukierunkowa droga rowerowa
	<b>Ograniczenia:</b> <i>jednostka częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”</i>
	<b>Inżynieria:</b> projektowane kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Bukowy Las Górki” PLH 320062, proponowany Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Lasy Mścickie”</b>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	Jamno
Nr jednostki planistycznej	<b>016.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>20,10</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> na całym przebiegu uprawy polowe i sadownicze
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wodące: <b>15.1</b>
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”
	<b>Kolizje, konflikty:</b> istniejąca struktura władania
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> 1.konieczność budowy nowej ulicy 2.obszar wymaga scalenia działek w liniach rozgraniczających ulicy – nowoprojektowany przebieg 3.budowa dwóch skrzyżowań z ulicami: Północną i <b>Gradową</b> w Jamnie 4.budowa skrzyżowań z ulicami: Władysława IV – 007.KD.Z, przedłużeniem ulicy Oskara Langego, planowaną 015.KD.Z oraz 013.KD.L
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulice zbiorcze – przekrój 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) - ulicę dostosować do walorów krajobrazowych i turystycznych 2. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa
	<b>Ograniczenia:</b> <i>jednostka częściowo w obszarze zagrożonym powodzią (polder Łabusz) obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”</i>
	<b>Inżynieria:</b> projektowane kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, strefa W III ochrony konserwatorskiej



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>017.KD.L</b>
Powierzchnia (ha)	<b>3,12</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica Śniadeckich w funkcji drogi gminnej; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4,1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica <i>lokalna</i>
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> 1.przebudowa skrzyżowania z Jana Pawła II <b>005.KD.Z</b> 2.przebudowa skrzyżowania z ul. O. Lange <b>013.KD.L</b>
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica <i>lokalna</i> – przekrój 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2. ruch rowerowy w jezdni
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> nie występuje



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>018.KD.Z/L</b>
Powierzchnia (ha)	<b>19,19</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> istniejące ulice w funkcji dróg powiatowych: Kościuszki, Piłsudskiego i Słupska; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>fragment terenu</b> położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, <b>fragment terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</b>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ruchu, przebieg po terenach leśnych, <b>istniejąca zieleń wysoka w projektowanym pasie drogowym</b>
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza/ <i>lokalna na odcinku od 005.KD.Z do 012.KD.Z i 021.KD.Z</i>
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> dostosowanie parametrów geometrycznych do żądanej klasy technicznej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulice zbiorcze – przekrój 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2. ruch rowerowy w jezdni na odcinku ul. Piłsudskiego, w dalszym przebiegu wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa
	<b>Ograniczenia:</b> sąsiadująca zieleń wysoka
	<b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>fragment terenu</b> położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, <b>fragment terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</b> , proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”, strefy A, B ochrony konserwatorskiej, proponowany Park Kulturowy PK „Góra Chełmska”



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>019.KD.L</b>
Powierzchnia (ha)	<b>6,98</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> istniejący odcinek ul. Słonecznej w funkcji drogi gminnej; las komunalny; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>fragment terenu</b> położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, <b>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</b>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> przebieg po terenach leśnych
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica <b>lokalna</b>
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> 1.budowa ulicy 2.obszar wymaga scalenia działek w liniach rozgraniczających ulicy – nowoprojektowany przebieg 3.budowa skrzyżowania z ulicą <b>020.KD.L</b> 3.przebudowa skrzyżowania z ulicą Zwycięstwa <b>021.KD.Z</b> 4.budowa skrzyżowania z ul. Słupską <b>018.KD.Z</b>
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica <b>lokalna</b> – przekrój 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2.wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa
	<b>Ograniczenia:</b> sąsiadująca zieleń wysoka
	<b>Inżynieria:</b> projektowane sieci uzbrojenia rozdzielczego, istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>fragment terenu</b> położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, <b>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</b> , proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”, proponowany Park Kulturowy PK „Góra Chełmska”



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>020.KD.L</b>
Powierzchnia (ha)	<b>3,02</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica w funkcji drogi powiatowej - ul. Tytusa Chałubińskiego, w pozostałym przebiegu teren niezagospodarowany; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica <i>lokalna</i>
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> budowa skrzyżowania z ulicą Słoneczną <b>019.KD.L</b>
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> ulica <i>lokalna</i> – przekrój 1x2 ( jedna jezdnia dwupasowa)
	<b>Ograniczenia:</b> zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ruchu
	<b>Inżynieria:</b> projektowane sieci uzbrojenia rozdzielczego, istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> strefa B ochrony konserwatorskiej



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>021.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>22,14</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica w funkcji drogi wojewódzkiej: ul. Zwycięstwa - odcinek od ul. 4 Marca do ul. Topolowej o przekroju 2x2 pasy ruchu, od ul. Topolowej do granic miasta odcinek o przekroju 1x2 pasy ruchu; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>fragment terenu</b> położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, <b>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</b></p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> przebieg po terenach leśnych, <b>istniejąca zieleń wysoka w projektowanym pasie drogowym</b></p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza</p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.przebudowa ulicy w celu dostosowania do właściwej klasy technicznej</li> <li>2.przebudowa skrzyżowania z ulicą <b>005.KD.Z</b></li> <li>3.budowa skrzyżowania z ulicą <b>019.KD.L</b></li> <li>4.budowa skrzyżowania z ulicą Dębowa <b>014.K.DZ</b></li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica zbiorcza – przekrój: 2x2 (dwie jezdnie dwupasowe) i 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa na odcinku od ul. 4 Marca do Topolowej, w dalszym przebiegu ruch rowerowy w jezdni</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ruchu, sąsiadująca zieleń wysoka</p> <p><b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, <b>fragment terenu</b> położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, <b>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</b>, proponowany park krajobrazowy „Koszaliński Park Krajobrazowy”, proponowany Park Kulturowy PK „Góra Chełmska”, <b>strefa B ochrony konserwatorskiej</b></p>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>022.KD.L</b>
Powierzchnia (ha)	<b>14,64</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica w funkcji drogi powiatowej - ul. Lubiatowska, kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”
	<b>Kolizje, konflikty:</b> istniejąca zieleń wysoka w projektowanym pasie drogowym, migracja zwierząt
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica <i>lokalna</i>
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> 1.budowa skrzyżowania z ulicą Zwycięstwa <b>021.KD.Z</b> , 2.przebudowa skrzyżowania z ulicą Dzierżęcińską <b>024.KD.L</b>
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica <i>lokalna</i> – przekrój 1x2 ( jedna jezdnia dwupasowa) 2. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa na odcinku od ul. 4-go Marca do Lubiatowskiej, w dalszym przebiegu ruch rowerowy w jezdni, przepusty ekologiczne dla migracji zwierząt pomiędzy jednostkami: N03d.ZL a N.14ZN
	<b>Ograniczenia:</b> sąsiadująca zieleń wysoka
	<b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> istniejący Obszar Chronionego Krajobrazu OCK „Koszaliński Pas Nadmorski”, strefy K, B, W III ochrony konserwatorskiej





Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>023.KD.L</b>
Powierzchnia (ha)	<b>6,67</b>
Uwarunkowania	<p><b>Stan zainwestowania:</b> istniejące odcinki ulicy Topolowej w funkcji drogi gminnej, pozostały przebieg – tereny rolne i łąkowe; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego</p> <p><b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1; 7.2</p> <p><b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>fragment</i> terenu położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, <b>obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice</b></p> <p><b>Kolizje, konflikty:</b> istniejąca struktura władania</p>
Kierunki rozwoju	<p><b>Funkcja dominująca:</b> ulica <i>lokalna</i></p> <p><b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>Zasady przekształceń:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>obszar wymaga scalenia działek w liniach rozgraniczających ulicy – nowoprojektowany przebieg.</li> <li>konieczność budowy mostu na rzece Dzierżęcince</li> <li>przebudowa skrzyżowania z ulicą Wojska Polskiego <b>024.KD.L</b></li> <li>przebudowa skrzyżowania z ulicą Gnieźnieńską <b>004.KD.G</b> na wysokości ul. Polnej (poza granicami administracyjnymi miasta)</li> </ol>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica <i>lokalna</i> – przekrój 1x2 ( jedna jezdnia dwupasowa) 2. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa</p> <p><b>Ograniczenia:</b> zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ruchu, <b>jednostka częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia ogólne - pkt 3.9.7 „Regulacja stosunków wodnych”</b></p> <p><b>Inżynieria:</b> projektowane kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego, istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy</p> <p><b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> <i>fragment</i> terenu położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, <b>obszar cenny przyrodniczo OC1</b>, strefa W III ochrony konserwatorskiej, <b>obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice</b>, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”</p>



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>024.KD.L</b>
Powierzchnia (ha)	<b>9,11</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> istniejące odcinki ulicy Wojska Polskiego i Dzierżęcińskiej w funkcji drogi gminnej; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1; 1.6
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>fragment terenu</i> położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> istniejąca struktura władania
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica <i>lokalna</i>
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> 1.korekta parametrów technicznych w celu dostosowania jej do klasy technicznej 2.obszar wymaga scalenia działek w liniach rozgraniczających ulicy . 3.przebudowa skrzyżowania z ulicą 4-go Marca <b>005.KD.Z</b> 4.przebudowa skrzyżowania z ulicami: Dębowa <b>014.KD.Z</b> ; Topolową <b>023.KD.L</b> ; Lubiatowską <b>022.KD.L</b>
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica <i>lokalna</i> – przekrój 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa
	<b>Ograniczenia:</b> zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ruchu
	<b>Inżynieria:</b> projektowane kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego, istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> <i>fragment terenu</i> położony w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych, <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i> , strefy <b>B, W II, W III</b> ochrony konserwatorskiej



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	Rokosowo
Nr jednostki planistycznej	<b>025.KD.L</b>
Powierzchnia (ha)	<b>4,66</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> istniejący odcinek ulicy Sybiraków w funkcji drogi gminnej, pozostały przebieg – tereny rolne i łąkowe; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> istniejąca struktura władania
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica <i>lokalna</i>
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> 1.konieczność wydłużenia ulicy 2.obszar wymaga scalenia działek w liniach rozgraniczających ulicy – nowoprojektowany przebieg 3.konieczność budowy skrzyżowania z ulicą 4-go Marca <b>005.KD.Z</b> 4.budowa skrzyżowania z ulicą <b>014.KD.Z</b>
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica <i>lokalna</i> – przekrój 1x2 ( jedna jezdnia dwupasowa) 2. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Inżynieria:</b> projektowane kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego, istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> <i>teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i> , strefa W III ochrony konserwatorskiej



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	Raduszka
Nr jednostki planistycznej	<b>026.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>8,01</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny rolne i łąkowe
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 7.2; 1.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>perspektywiczne złoża piasków</i>
	<b>Kolizje, konflikty:</b> istniejąca struktura władania
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> 1.konieczność budowy nowej ulicy 2.obszar wymaga scalenia działek w liniach rozgraniczających ulicy <b>3.budowa skrzyżowań z licami lokalnymi</b> <b>4.połączenie z ul. Lechicką 028.KD.Z (poza granicami miasta)</b>
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica zbiorcza – przekrój 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa)
	<b>Ograniczenia:</b> warunki gruntowo-wodne
	<b>Inżynieria:</b> projektowane kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> <i>perspektywiczne złoża piasków</i> , strefy W III ochrony konserwatorskiej



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	Lechitów
Nr jednostki planistycznej	<b>028.KD.Z</b>
Powierzchnia (ha)	<b>8,19</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica Lechicka w funkcji drogi powiatowej; ogrody działkowe; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i> , obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice
	<b>Kolizje, konflikty:</b> istniejące ogrody działkowe
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica zbiorcza
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> 1.konieczność budowy skrzyżowania z ulicą <b>005.KD.Z</b> 2.konieczność budowy dwupoziomowego skrzyżowania z ulicą <b>014.KD.Z</b>
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> ulica zbiorcza – przekrój 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa)
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Inżynieria:</b> projektowane kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego, istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> <i>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej</i> , obiekty w rejestrze zabytków: linia kolei wąskotorowej nr 1056 Koszalin Wąskotorowy-Bobolice, strefa B ochrony konserwatorskiej, proponowany Park Kulturowy PK „Kolejką do elektrowni”



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>029.KD.L</b>
Powierzchnia (ha)	<b>4,47</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica Szczecińska o przekroju jezdniowym dwupasowym w funkcji drogi powiatowej na odcinku od ul. Zwycięstwa do ul. Syrenki; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wodące: 1.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> sąsiadująca zieleń wysoka
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica <i>lokalna</i>
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> <i>poprawa bezpieczeństwa i czytelności skrzyżowania z 030.KD.L</i>
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica <i>lokalna</i> – 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2. wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa
	<b>Ograniczenia:</b> zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie pasa ruchu
	<b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> nie występuje



Jednostka strukturalna	<b>K</b>
Osiedle	-
Nr jednostki planistycznej	<b>030.KD.L</b>
Powierzchnia (ha)	<b>8,45</b>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica Mieszka I-go o przekroju jezdniowym dwupasowym w funkcji drogi gminnej; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego
	<b>Struktura władania:</b> mieszana - grupy wiodące: 1.4; 4.1
	<b>Środowisko przyrodnicze i kulturowe prawnie chronione:</b> nie występuje
	<b>Kolizje, konflikty:</b> nie występują
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> ulica <i>lokalna</i>
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> nie występują
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> 1.przebudowa skrzyżowań z ulicami: <b>006.KD.Z</b> i <b>010.KD.Z</b> 2.budowa przedłużenia ulicy oraz skrzyżowania z projektowaną <b>013.K.D.L</b>
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Przekrój poprzeczny:</b> 1. ulica <i>lokalna</i> – 1x2 (jedna jezdnia dwupasowa) 2.wydzielona jednostronnie dwukierunkowa droga rowerowa
	<b>Ograniczenia:</b> nie występują
	<b>Inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy
	<b>Ochrona przyrody i zabytków:</b> nie występuje



Opracowanie wykonane przez STUDIO A4 Sp. z o.o. w Szczecinie

## **Skład zespołu projektowego:**

główny projektant: mgr inż. arch. **Andrzej Morawski**

uprawnienia nr 1104/90 do projektowania w planowaniu przestrzennym  
członek nr Z-227 Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów we Wrocławiu.

## **Projektanci:**

mgr inż. arch. Andrzej Morawski

mgr inż. arch. Irena Kukła

mgr Mikołaj Horniatko

dr Ryszard Dobracki

mgr Krzysztof Dobracki

Lucyna Kaczyńska

mgr inż. Sławomir Rabenda

mgr inż. Katarzyna Przybysz

mgr inż. Jerzy Mikrzak

mgr inż. Edward Czaja

mgr inż. Tadeusz Szczygieł

dr Dariusz Dziechciarz

## **Asystenci:**

mgr inż. Dominika Szerniewicz

Jakub Morawski

## **Współpraca:**

mgr inż. Wiesław Makay





**Opracowanie zmiany studium wykonane przez STUDIO A4 Sp. z o.o.  
w Szczecinie**

**Skład zespołu projektowego:**

**Zespół głównego projektanta:**

**główny projektant: mgr inż. arch. Andrzej Morawski**

**uprawnienia nr 1104/90 do projektowania w planowaniu przestrzennym**

**projektant: mgr inż. arch. Irena Kukla**

**uprawnienia nr 1097/90 do projektowania w planowaniu przestrzennym**

**Projektanci:**

**mgr inż. arch. Tatiana Balcerzak**

**uprawnienia nr 230/Sz/84 do projektowania w specjalności architektonicznej**

**członek nr ZP-0007 Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów w Szczecinie**

**mgr Mikołaj Horniatko**

**Lucyna Kaczyńska**

**mgr inż. Sławomir Rabenda**

**mgr inż. Katarzyna Przybysz**

**mgr inż. Bogdan Kosmowski**

**mgr inż. Edward Czaja**

**Asystenci:**

**mgr inż. Dominika Szerniewicz**